

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 3/92 "Industriegebiet Büroer Feld Klieken"**

**- 1. Änderung der Stadt Coswig (Anhalt)**

**in der Fassung vom 19.08.2010**

---

**INDUSTRIEGBIET  
BÜROER FELD KLIEKEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3/92 – 1. ÄNDERUNG  
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR  
Verfahren gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

---

**19.08.2010**

	Seite
<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2. BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
2.1 Entwicklung des Planes/ Rechtslage	5
2.2 Notwendigkeit der Planänderung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	8
2.4 Planinhalte	8
2.4.1 Baugebiete, Industriegebiete (GI)	8
2.4.2 Verkehrsflächen	11
2.4.3 Grünflächen	11
2.4.4 Ver- und Entsorgung	12
2.4.5 Brandschutz	13
2.4.6 Immissionsschutz	13
2.5 Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Grünordnung	13
2.5.1 Aktuelle Nutzung	14
2.5.2 Naturräumliche Einordnung	14
2.5.3 Boden, Bodenwasserhaushalt, Grundwasserschutz	15
2.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften	15
2.5.5 Klima / Luft	15
2.5.6 Belastung des menschlichen Organismus, Luftschadstoffe, Lärm	16
2.5.7 Landschaftsbild / Erholungseignung	16
2.5.8 Grünordnerische Konzeption	16
2.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	17
2.6.1 Landkreis Wittenberg – FD Umwelt – untere Naturschutzbehörde	17
2.6.2 Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost	17
2.7 Flächenübersicht zur 1. Änderung	18
<b>3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>18</b>
3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	18
3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	18
3.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	18
3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
<b>4. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>19</b>
<b>5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>19</b>
<b>6. VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>19</b>

## 0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung basiert auf der Grundlage der von der Gemeinde Klieken am 16.11.1993 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung des Industriegebiets Buroer Feld Klieken. Es handelt sich dabei um die Erschließung von Industrie- und Gewerbeflächen auf vormals überwiegend landwirtschaftlich genutzten Arealen. Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden bereits partiell durch Beschlüsse zu Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB an konkrete bauliche Erfordernisse in der Vergangenheit angepasst.

Im Rahmen der 1. Änderung wird nunmehr auf den Ursprungsbebauungsplan abgestellt, d. h. die hier zur Satzung erhobenen Festsetzungsgegenstände bilden die Basis für die inhaltliche Neubearbeitung eines Teilbereiches der Gesamtplanung. Im Ergebnis dieser Bebauungsplanänderung erfolgt somit eine Anpassung eines Teilbereiches des Gesamtbebauungsplanes Nr. 3/92 "Industriegebiet Buroer Feld Klieken", im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze, an den aktuell erforderlichen Bedarf – hier industriell nutzbarer Flächen, unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung sowie die Beachtung von Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Damit strebt die Stadt Coswig (Anhalt) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung in einem Teilbereich im Sinne einer Angebotsplanung an, berücksichtigt aus einem aktuellen Baugenehmigungsverfahren heraus resultierende Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

## 1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Seite 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.1 2, REP A-B-W Ziffer 5.2 Z). Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Die Stadt Coswig ist im System der Zentralen Orte gemäß LEP-LSA Ziffer 3.2.13 Z und REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z als Grundzentrum eingestuft. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.4 Z, REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z). Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe (LEP-LSA Ziffer 3.4 Z, REP A-B-W Ziffer 5.4 Z).

Der Standort "Coswig/Klieken" ist darüber hinaus gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Ziffer 3.4.1 und REP A-B-W Ziffer 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt. Das Grundzentrum Coswig (Anhalt) wird gemäß Punkt 3.1.3 Nr. 2 LEP-LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener oder wie im vorliegenden Fall in Teilen nicht zeitgemäß vermarktbarer fehlerschlossener Siedlungsflächen, was die Flächenzuschnitte anbelangt, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan i. d. F. der 1. Änderung im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, welche auch das Plangebiet im Norden durchzieht, als zentrale Ost-West-Achse durch die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führt die Landesstraße L 121 Köthen - Zerbst - Coswig (Anhalt) sowie die Kreisstraße K 2376 Coswig (Anhalt) – Cobbelsdorf durch die Stadt.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist vorhanden und mit dem Bahnhof dementsprechend erschlossen. Der Landesentwicklungsplan sieht ferner vor, unter anderem für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und Mittelpunkte sowie für die Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten Neu- und Ausbaumaßnahmen im Bahnstreckenbereich Dessau – Lutherstadt

Wittenberg anzustreben. Schon heute ist das benachbarte Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Lutherstadt Wittenberg in den Intercity- bzw. ICE-Taktverkehr eingebunden.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 31.12.2007 11.513<sup>1</sup> Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die zweitgrößte Stadt des Landkreises Wittenberg nach der Kreisstadt Wittenberg. Die im Stadtentwicklungskonzept für den Zeitraum 2012 angenommene Größenordnung beträgt 8.054 Einwohner für die Kernstadt Coswig (Anhalt). Diese Annahme beruht nicht vollständig auf den Prognosewerten zur Einwohnerentwicklung von Coswig (Anhalt) vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt bis 2012, da die Stadt Coswig (Anhalt) erhebliche Anstrengungen unternehmen wird, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und wie im vorliegenden Bebauungsplan dokumentiert, die wirtschaftliche Situation zu stabilisieren.

## 2. BEGRÜNDUNG

### 2.1 Entwicklung des Planes/ Rechtslage

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) für den Ortsteil Klieken noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan für die ehemals selbstständige Gemeinde und heutigem Ortsteil Klieken liegt bisher in einer Entwurfssfassung mit Stand vom November 2004 vor. Der Landschaftsplan für die ehemals selbstständige Gemeinde Klieken wurde im Jahre 2007 abgeschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung Gewerblicher Bauflächen im vorliegenden Änderungsbereich Gegenstand. Im bisherigen Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 3/92 und den hierzu durchgeführten Konsultationen mit Behörden sowie der Öffentlichkeit wurden zur Thematik der vorgelegten 1. Änderung vorliegender Bauleitplanung bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen hervorgebracht.

Die Stadt Coswig (Anhalt) geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung, im Sinne der Fortentwicklung eines planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Standortes im Stadtgebiet Konsens besteht. Somit ist es der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich der 1. Änderung festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegen stehen werden.

---

<sup>1</sup> Coswig (Anhalt), einschließlich der Ortsteile Buko, Cobbelsdorf mit OT Pülig, Düben, Klieken mit OT Büro, Köselitz, Senst, Serno mit OT Göritz/Grochewitz, Wörpen mit OT Wahlsdorf, Zieko

Der Bebauungsplan Nr. 3/92 "Industriegebiet Buroer Feld Klieken" trat als sog. vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung am 16.11.1993 in Kraft. Auf Grund der gegenwärtig beabsichtigten Ansiedlung eines Unternehmens mit Lager- und Montagehalle im bisher nicht besiedelten Teil des Bebauungsplanes Nr. 3/92 und der damit im Zusammenhang stehenden, neu zu schaffenden Arbeitsplätze, stellt die Stadt Coswig (Anhalt) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Industriegebiet Buroer Feld Klieken" gemäß § 8 Abs. 4 BauGB auf, bevor der Flächennutzungsplan wirksam geworden ist. Damit steht die 1. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes der beabsichtigten Planung und Darstellung im Flächennutzungsplan<sup>2</sup> nicht entgegen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 41,75 ha, der Anteil der 1. Änderung 0,73 ha.

## **2.2 Notwendigkeit der Planänderung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem im Geltungsbereich befindlichen Teilgebiet von Klieken die Möglichkeit einer zeitgemäßen industriell-gewerblichen Entwicklung zu geben. Die Bebauungsplanung in der Fassung der 1. Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Der räumliche Geltungsbereich wird insgesamt lediglich entsprechend des beabsichtigten Änderungsumfangs dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zum Zeitpunkt der 1. Änderung ca. 1,75 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes.

Teile bisheriger Festsetzungen und der in Teilen geändert erfolgte Vollzug gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan im Hinblick auf die Lage der Erschließungsanlagen erschweren über Gebühr die Ansiedlung konkreter Unternehmen am Standort. Das nunmehr gefundene Maß an Flexibilität in Bezug zur konkreten Lage des Teilgebietes der 1. Änderung soll bezugnehmend auf eine aktuell vorliegende Ansiedlungsofferte im Plangebiet durch die 1. Änderung im vorliegenden Teilbereich gewährleistet werden.

Damit ist die geometrische Anpassung des vorliegenden Baugebietes an die durch den Vollzug des Bebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich geschaffenen Tatsachenverhältnisse der Hauptänderungsgegenstand. Daher werden die Grundzüge der Planung vorliegend nur mittelbar berührt (geometrische Lageverschiebung der Festsetzungen). Die Durchführung des Planverfahrens gem. § 13 BauGB ist möglich und wird durch die Stadt Coswig (Anhalt) aufgegriffen.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegenden Bebau-

---

<sup>2</sup> Flächennutzungsplan der zukünftigen Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) - Aufstellungsverfahren ab 2010

ungsplan um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt. So wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes funktional ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Coswig (Anhalt) planungsrechtlich unterbreitet.

Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Industriegebiet Buroer Feld Klieken"

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
--	-------------------------------

Planzeichnung:

Baugrenzen	Verlauf entsprechend der Leitungstrasse der 110 kV-Leitung angepasst
max. zulässige FH über OKG	geändert "...Höhe baulicher Anlagen..."
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen als Überlagerungssignatur, hier: Leitungsschutzstreifen 110 kV-Leitung
Verkehrs- und Randbegründungsflächen	Verkehrsbegleitgrün (geänderte Bezeichnung)

Textliche Festsetzungen<sup>3</sup>

1.1	Entfall, da lediglich Zitat BauNVO
1.3	redaktionell geändert
1.5	redaktionell geändert
2.1	Entfall wegen Unbestimmtheit
2.2	redaktionell geändert
3.	redaktionell geändert
4.1	redaktionell geändert, tw. durch Hinweis ersetzt
4.2	redaktionell geändert
4.3	Entfall, da kein Festsetzungsgegenstand
4.4	geändert im Hinblick auf Inhalte der 1. Änderung

---

<sup>3</sup> hier nur Bezug zu den i. R. d. 1. Änderung relevanten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
5.	Aufnahme in Begründung
6.	Entfall auf Grund Regelungen der BauO LSA in der z. Zt. gültigen Fassung mit Ausnahme 6.1 – diese Festsetzung wird als bauplanungsrechtliche Festsetzung in die 1. Änderung überführt und redaktionell angepasst

neuer Planungsgegenstand

keine

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Industriegebiet Buroer Feld Klieken" soll dem kurzfristigen Ansiedlungsbedarf Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen in den bestehenden Baugebieten an.

## **2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Das ca. 0,73 ha große Plangebiet der 1. Änderung liegt am westlichen Rand des "Industriegebiet Buroer Feld Klieken" der Stadt Coswig (Anhalt) und wird hier begrenzt durch den Straßenzug Buroer Feld. Die südliche Grenze bilden die Flurstücke 76/1 und 76/2, im Westen die Grenzziehung des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Industriegebiet Buroer Feld Klieken", im Norden Teile des Flurstückes 70/1 und 70/3, im Osten durch die Flurstücke 377, 375, 373, 371, 369 und Teile des Flurstückes 368, 369, 71/3 sowie 70/2. Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs der vorliegenden 1. Änderung bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 1. Änderung ersichtlich.

## **2.4 Planinhalte**

### **2.4.1 Baugebiete, Industriegebiete (GI)**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Planungsbereich der 1. Änderung als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Eine Einschränkung des Industriegebietes wird auf Grund der Lage des Gesamtplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3/92 nicht erforderlich. Der gesamte Teilbereich der 1. Änderung ist bisher nicht bebaut, die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes war ebenfalls Industriegebiet (GI).

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden ebenso gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen wurden unter Berücksichtigung einer für Industriegebiete typischen Neubebauung mit 0,8 beibehalten und ebenso wie im Ursprungsbebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Rahmen der 1. Änderung verzichtet, da diese bei industrieller und gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions-/Betriebsbedingungen baulicher Anlagen. Die Stadt Coswig (Anhalt) setzt allerdings die Höhe baulicher Anlagen mit absoluten Bauhöhenbegrenzungen fest. Damit ist hier der höchste Punkt baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der einschränkenden Rahmenbedingungen, resultierend aus dem Schutzstreifen der das Plangebiet querenden 110 kV-Leitung und der üblicherweise in Industriegebieten anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Damit wird die Höhenentwicklung in den einzelnen Baugebieten dem Grunde nach entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten und lediglich im Lagebezug zur aktuell vorzufindenden vollzogenen Planung angepasst. In Verbindung mit den Geländehöhen im Bestand wurden zweckmäßigerweise auch die festgesetzten Bauhöhenbegrenzungen in m über NN (Bezugspunkt) festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen stellt sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan verändert dar. Hier ist in der vorliegenden Grenzziehung unmittelbar Bezug genommen worden auf das avisierte Investitionsvorhaben am Standort i. V. m. der Beachtung der Rahmenbedingungen, resultierend aus dem Schutzstreifen entlang der 110 kV-Leitung. Eine Festsetzung zur Umgrenzung von Bebauung freizuhaltender Schutzflächen bringt den geänderten Feststellungsgegenstand des Verlaufes der Baugrenzen im Plangebiet hinreichend zum Ausdruck.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Marke-Coswig/Nord-Roßlau sind eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen zu erwarten. Die im betroffenen Bereich geltenden Schutzstreifenbreiten sind im beigefügten Lageplan ersichtlich. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Freileitung besteht ein grundsätzliches Bauverbot. Sofern die technischen und gesetzlichen Bestimmungen es zulassen, kann die enviaM eine eingeschränkte Errichtung baulicher Anlagen im Schutzstreifen gestatten. Grundlage für die Zustimmung ist der Abschluss einer Unterbauvereinbarung zwischen der envia M und dem Grundstückseigentümer.

Die Abstände zu Hochspannungsfreileitungen sind nach DIN VDE 0210 einzuhalten. Maststandorte sind im Umkreis von 15 m von jeglicher Planung freizuhalten. Die ungehinderte Zufahrt ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis bis zu 30 m können Masterdungsanlagen auftreten.

Die Baumassenzahl 8,0 stellte als Festsetzungsgegenstand in der Vergangenheit keinen problematischen Sachverhalt dar und wurde daher unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

Eine Befreiung zur Überschreitung der nördlichen Baugrenze wurde im Vorgriff auf die Planänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Nr. 03597-2008 mit Datum vom 23.02.2009 durch den Fachdienst Bauordnung des Landkreises Wittenberg erteilt.

Allgemein gilt:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG-LSA) vom 09.04.2006 (GVBl. LSA S. 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Soll das Niederschlagswasser der Zuwegungen, Freiflächen und Gebäude über besondere Anlagen versickert werden, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Wasserbehörde zu beantragen.

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

## 2.4.2 Verkehrsflächen

### a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung orientiert sich am Bestand. Somit wird die Straße "Gewerbestraße" als öffentliche Verkehrsfläche zur Andienung des Industriegebiete in dessen Randbereich festgesetzt. Die Dimensionierung ist in der Fassung der 1. Änderung unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten worden, lediglich die Lage wurde geometrisch dem vollzogenen Straßenverlauf angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbegebietserschließungsstraße auch der Erreichbarkeit angrenzender Landwirtschaftsflächen mit Großtechnik dient.

Die Festsetzung als Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung wird vorliegend entfallen gelassen, da die Straße für den allgemeinen öffentlichen Verkehr, im Sinne der Erreichbarkeit der anliegenden gewerblichen und industriellen Nutzungen zur Verfügung steht.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde zu legen.

### b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den bebauten Grundstücken nachzuweisen sein. Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet, da die Verkehrsfläche der Gewerbestraße vorrangig der Erschließung der Industriegrundstücke dient. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der Industriegebietegrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden.

## 2.4.3 Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Plangeltungsbereich erfolgt entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes zur Gliederung des Gesamtbauungsplanes.

Die Grünflächenfestsetzungen im vorliegenden Geltungsbereich der 1. Änderung orientieren sich im wesentlichen an den im Ursprungsbebauungsplan bezeichneten "Verkehrs- und Randeingrünungsflächen". Sie werden entsprechend der Intention des Ursprungsbebauungsplanes ebenso in der 1. Änderung festgesetzt und erfahren lediglich hinsichtlich ihrer geometrischen Eindeutigkeit eine entsprechende nachvollziehbare Dimensionierung. In dieser Form wurden sie bereits im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes überwiegend hergestellt.

Die hierzu getroffenen Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan werden durch die Fassung der 1. Änderung nicht in Frage gestellt und somit übernommen, sie werden lediglich hinsichtlich ihrer Verständlichkeit und Eindeutigkeit redaktionell überarbeitet. Ergänzt wird eine textliche Festsetzung zur Anlage von Grundstückszufahrten, welche im erforderlichen Umfang über die öffentlichen Grünflächen zur Erreichbarkeit der Industriegebiete zulässig sind.

#### 2.4.4 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollten zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie und Telekommunikation gegeben. Die Systeme der Trinkwasser- und Abwasserversorgung sind für die vorhandenen Baugebiete in ausreichendem Zustand vorhanden. Die Heranführung weiterer Medien an das Baugebiet ist somit nicht erforderlich.

Das in dem Baugebiet anfallende Regenwasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die hergestellte Niederschlagswasserabführung ist damit vorrangig für die Aufnahme des im öffentlichen Straßenraum anfallenden Niederschlagswassers bestimmt.

Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist gemäß § 4 WG LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter zu Hilfenahme von Suchschachtungen und Messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

Auf der Grundlage des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 10.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. LSA S. 852, 853) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Nutzungszwang.

Im Schutzstreifen von Leitungen dürfen keine baulichen Anlagen verändert oder leitungsgefährdende Stoffe angesammelt werden, die den Bestand und Betrieb gefährden. Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich

der Arbeitsfahrzeuge) dürfen nicht behindert werden. Der Zugang zu den technischen Anlagen muss stets gewährleistet sein.

Vorhandene enviaM-Kabel dürfen nicht überbaut oder in der Lage verändert werden. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE, einzuhalten. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

Die Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Anpflanzung von hochstämmigen Gehölzen ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume auch bei Erreichen ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen für die Freileitungen darstellen. Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. freizuhalten.

#### 2.4.5 Brandschutz

Die Feuerlöschwasserversorgung wird über Hydranten in Form von Über- und Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet. Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis: Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h.

#### 2.4.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Weder aus industriell vorhandenen nutzungen noch aus dem Straßenverkehr heraus sind prognostizierbare Belegungsstärken als negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete zur Folge hätten.

### 2.5 Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Grünordnung

Der Änderungsbereich ist rd. 0,73 ha groß, was nur rd. 1,75 % des gesamten Geltungsbereiches entspricht. Er umfasst einen Straßenabschnitt und bereits genutzte Grundstücke, die angrenzenden Flächen werden ebenfalls gewerblich-industriell genutzt. Bisher unbeanspruchte Flächen liegen teilweise offen bzw. sind mit Rasen/Wiese zwischenbegrünt.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Betrachtungsge-

genstand sind im hiesigen Verfahren nur die im Bezug zum geltenden Rechtsplan beabsichtigten Änderungen. Mit Umweltauswirkungen, die über die durch den rechtskräftigen Plan zulässigen Eingriffe hinaus gehen, ist infolge der 1. Änderungen nicht zu rechnen.

Hinsichtlich der Größe bleibt das Plangebiet unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für die Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Umweltauswirkungen von Bauvorhaben gemäß UVPG Anlage 1 (Nr. 18.1 – 18.9). Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Anlagen oder Vorhaben wird mit der hiesigen Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht vorhanden. Schutzgebiete werden vom Plangeltungsbereich nicht berührt. Das weiter südlich befindliche LSG "Mittlere Elbe" (gleichzeitig Schutzzone 3 des Biosphärenreservats) endet südlich der B 187. Nördlich der B 187 beginnt dann der Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt, der sich über weite Flächen der Umgebung erstreckt. Das nächst gelegene FFH-Gebiet (gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet) befindet sich mit den Bruchwiesen – einer Teilfläche der "Dessau-Wörlitzer Elbauen" - in etwa 1 km Entfernung südlich der B 187, zwischen der Autobahn und dem östlichen Ortsrand von Klieken.

## 2.5.1 Aktuelle Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits anthropogen überprägt, die Intensität resultiert aus ehemaligen und bestehenden Nutzungen. Während die unmittelbare Nachbarschaft bereits von Betriebsanlagen und versiegelten Flächen eingenommen wird, findet derzeit im Änderungsbereich auf Teilflächen eine bauliche Erweiterung statt. Die Fläche wurde in der Zwischenphase seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes "temporär begrünt". Unter fachlichen Gesichtspunkten handelt es sich bei der in Rede stehenden Änderungsfläche um einen Rest des ehemals hier vorhandenen Ackerlandes, das durch einen regional ansässigen Landwirtschaftsbetrieb noch als Futterfläche bewirtschaftet wird.

## 2.5.2 Naturräumliche Einordnung

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Anhalt-Zerbst ordnet Klieken der Landschaftseinheit N2 – also der an die Coswiger Elbaue anschließenden Niederterrasse – zu, die im Norden in die Hochflächen des Vorflämings übergeht. Dabei bezeichnet die Landschaftseinheit VFsg2 die sandige Grundmoräne, die hervorgehend aus den saalekaltzeitlichen geologischen Vorgängen hier die Landschaftsbildung maßgeblich beeinflusst hat. Große Teile des Flämings sind mit Kiefernwald bestockt, die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit wird allgemein als mittel eingeschätzt. Als heutige potentielle natürliche Vegetation wäre lt. LRP subkontinentaler Eichen-Kiefernwald zu vermuten.

### 2.5.3 Boden, Bodenwasserhaushalt, Grundwasserschutz

Als wesentliche Substrattypen sind hier Sand-Rosterde / Ranker (unter Acker) und Sand-Braunpodsol (unter Wald) anzunehmen, die sich aus den pleistozänen Talsanden gebildet haben. Je höher der Sandanteil des Bodens, desto geringer ist das Puffervermögen sowie die Geschütztheit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen einzuschätzen. Die Geschütztheit des Grundwassers ist hier von besonderer Bedeutung, dabei zu beachten ist ebenfalls die Höhe des anstehenden obersten Grundwasserleiters unter GOK. Bei Baugrunduntersuchungen wurde der Boden bis zu einer Teufe von 5 m als sehr trocken eingestuft.

Bevor die Erschließung zum Industriegebiet begann, wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt und waren als Sandacker zu bezeichnen, die anlehmigen bis lehmigen Sandböden haben nach der Klassifizierung aus der Reichsbodenschätzung eine mittlere Bodengüte (Ertragsfähigkeit) von 30 Bodenwertpunkten.

Grundsätzlich konnte hier zum Beginn der Realisierung der Bauleitplanung bereits durch die intensiv betriebene Landwirtschaft von einem anthropogen veränderten und überprägten Boden ausgegangen werden.

### 2.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Auf Grund der aktuell bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen ist der vorwiegend mit Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewöhnte Arten zu rechnen. Als weiterer Störfaktor in Bezug auf die Funktion als faunistischer Lebensraum wirkt die Bundesstraße 187, die südlich des Geltungsbereichs verläuft sowie der von der nahe gelegenen Autobahn BAB 9 ausgehende Verkehrslärm.

Mit Ausnahme von vier begleitend zur "Gewerbestraße" in einem Grünstreifen gepflanzten Bäumen sind im Plangeltungsbereich keine Gehölze vorhanden. Die Bäume sind Teil des nach Osten und auf der gegenüber liegenden Straßenseite fortführenden Straßenbegleitgrüns – wie im geltenden B-Plan festgesetzt. Pflanzgebote von Strauch- oder Baumgruppen wurden für den hier zu betrachtenden Bereich nicht realisiert.

Die Betriebsflächen sind inzwischen fast vollständig bebaut, extensiv gepflegte Zwischenbegrünungen lassen sich bei den herrschenden Standortbedingungen mit Arten der Mager- und Trockenrasen entwickeln.

### 2.5.5 Klima / Luft

Die Ortslage Klieken liegt etwa auf 60 m über NN, der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich auf etwa 84,5 m über NN und steigt Richtung Norden weiter an. Damit treten die für die Elbauen typischen Lokalklima mit hoher Luftfeuchtigkeit und vermehrtem Talnebel hier nicht mehr auf. Das Gebiet

ist durch die Terrassenlage und den Übergang zum Fläming geprägt. Klimatisch günstig wirkt sich dabei die Offenheit der umgebenden Landschaft und die Reliefneigung aus, so dass trotz intensiver Nutzung hinreichende Durchlüftung und klimatischer Ausgleich gewährleistet werden können. Überwiegend treten Westwinde auf. Das ganze Gebiet befindet sich im klimatischen Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima. Die mittleren Jahresniederschlagsmengen werden mit 540 mm angegeben, bei vorherrschender Windrichtung Nordwest beträgt die mittlere Sommertemperatur 17,3 °C, die mittlere Wintertemperatur liegt bei – 0,1 °C. Für die Hauptvegetationsperiode von Mai bis Juli werden insgesamt 180 mm Niederschlag angegeben (vgl. Klimaatlas der DDR, Stand 1953 und Klimadaten der DDR, Stand 1987).

#### 2.5.6 Belastung des menschlichen Organismus, Luftsabststoffe, Lärm

Neben der allgemeinen klimatischen Grundbelastung ist in der Umgebung der B 187, der BAB 9 und entlang der Bahnlinie von vermehrtem Schadstoffeintrag auszugehen, ebenso sind hier erhöhte Geräuschimmissionen zu konstatieren. Dazu kommen die – gebiets- sowie nutzungstypischen und zulässigen - betriebsbedingten Emissionen. Von den vorhandenen und geplanten Nutzungen gehen - soweit sie durch den B-Plan festgesetzt werden - keine akuten Gefährdungspotentiale für den Menschen aus. Davon unbenommen sind die Umweltfolgen der jeweiligen konkreten Vorhaben, die im Rahmen der dafür nötigen Zulassungsverfahren zu prüfen sind – bei Industrieanlagen i. d. R. nach dem UPG. Die daraus resultierenden Auflagen zum Schutz von Mensch und Umwelt sind Regelungsgegenstand anderer Zulassungsentscheidungen.

#### 2.5.7 Landschaftsbild / Erholungseignung

Der Plangeltungsbereich selbst sowie die hier zu betrachtende 1. Änderung lässt sich nicht mehr als Landschaft, sondern als Industrie- und Gewerbestandort ohne landschaftlichen Reiz von nur geringer Vielfalt, Eigenart oder Schönheit beschreiben, landschaftsbildprägende Strukturen und Elemente sind kaum vorhanden und nur von geringer Bedeutung.

#### 2.5.8 Grünordnerische Konzeption

Die Maßnahmen zur Durchgrünung des Gesamtgebietes wie sie im Bebauungsplan festgesetzt wurden, werden auch mit der hiesigen 1. Änderung weiter verfolgt.

Entlang der Erschließungsstraßen sollen alleeartige Baumpflanzungen durchgeführt werden. Begleitend dazu soll ein 5 m breiter Streifen extensiv begrünt werden. Die hier befindliche sog. Medientrasse dient der Aufnahme der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabel und sonstigen technischen Notwendigkeiten der Erschließung. Durch extensive Pflege in einschüriger Mahd wird die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten,

naturnahen Mager- und Trockenrasen angestrebt, die vorzugsweise erst spät gemäht werden sollten.

Auf den Betriebsgrundstücken sind randliche Pflanzgebote festgesetzt, denen auch mit der hiesigen 1. Änderung gefolgt wird. Sie dienen der Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen, wie sie die Artenliste aufführt.

Ebenfalls weiter verfolgt werden soll die Option zur Fassadenbegrünung sowie die Anbringung von Nisthilfen z. B. für Gebäudebrüter.

Die zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild und die Abminderung räumlicher Wirkungen im geltenden Bebauungsplan festgeschriebenen Höhenbeschränkungen werden mit der hiesigen 1. Änderung weiter geführt.

## **2.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange**

### 2.6.1 Landkreis Wittenberg – FD Umwelt – untere Naturschutzbehörde

Zum vorliegenden Entwurf gibt es aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

FFH-Vermerk:

Die 1. Änderung lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen des EU-Vogelschutzgebietes "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" und der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung "Dessau-Wörlitzer Elbauen", "Pfaffenheide-Wörpener Bach" und "Grieboer Bach östlich Coswig" in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erwarten. Eine FFH-Prüfung gemäß § 45 NatSchG LSA ist nicht erforderlich.

### 2.6.2 Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Bundesstraßenplanung "B 187 Ortsumgehung Coswig". Für dieses Straßenneubauprojekt wurde in der 29. KW der Antrag auf Durchführung des Planfeststellungsverfahrens nach § 17 Bundesfernstraßengesetz beim Landesverwaltungsamt gestellt. Ein Auszug eines Übersichtsplans in dem der Sachverhalt hervorgeht, liegt der Stadt Coswig (Anhalt) vor. Aus diesem können Detailangaben entnommen werden.

## 2.7 Flächenübersicht zur 1. Änderung

Gesamtfläche	0,73 ha	100%
Baugebiete - Industriegebiete	0,47 ha	64,38%
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen	0,08 ha	10,96%
Grünflächen - Öffentliche Grünflächen	0,18 ha	24,66%

## 3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

### 3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist abgeschlossen. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Eigentümer sämtlicher Verkehrsflächengrundstücke des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

### 3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

### 3.3 Herstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) bzw. die ehemalige selbstständige Gemeinde Klieken bereits abgeschlossen.

### 3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung<sup>2</sup>
- Grenzregelung <sup>4</sup>
- Enteignung<sup>2</sup>

<sup>4</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

#### **4. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Der Ausbau der im Plangeltungsbereich festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) bzw. die ehemalige selbstständige Gemeinde Klieken vorgenommen. Sie hat die Maßnahmen finanziert. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge/den Grundstücksverkehr erhoben. Weitere Erschließungskosten betreffen ausschließlich Anschlusskosten an die technische Infrastruktur.

#### **5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

#### **6. VERFAHRENSVERMERK**

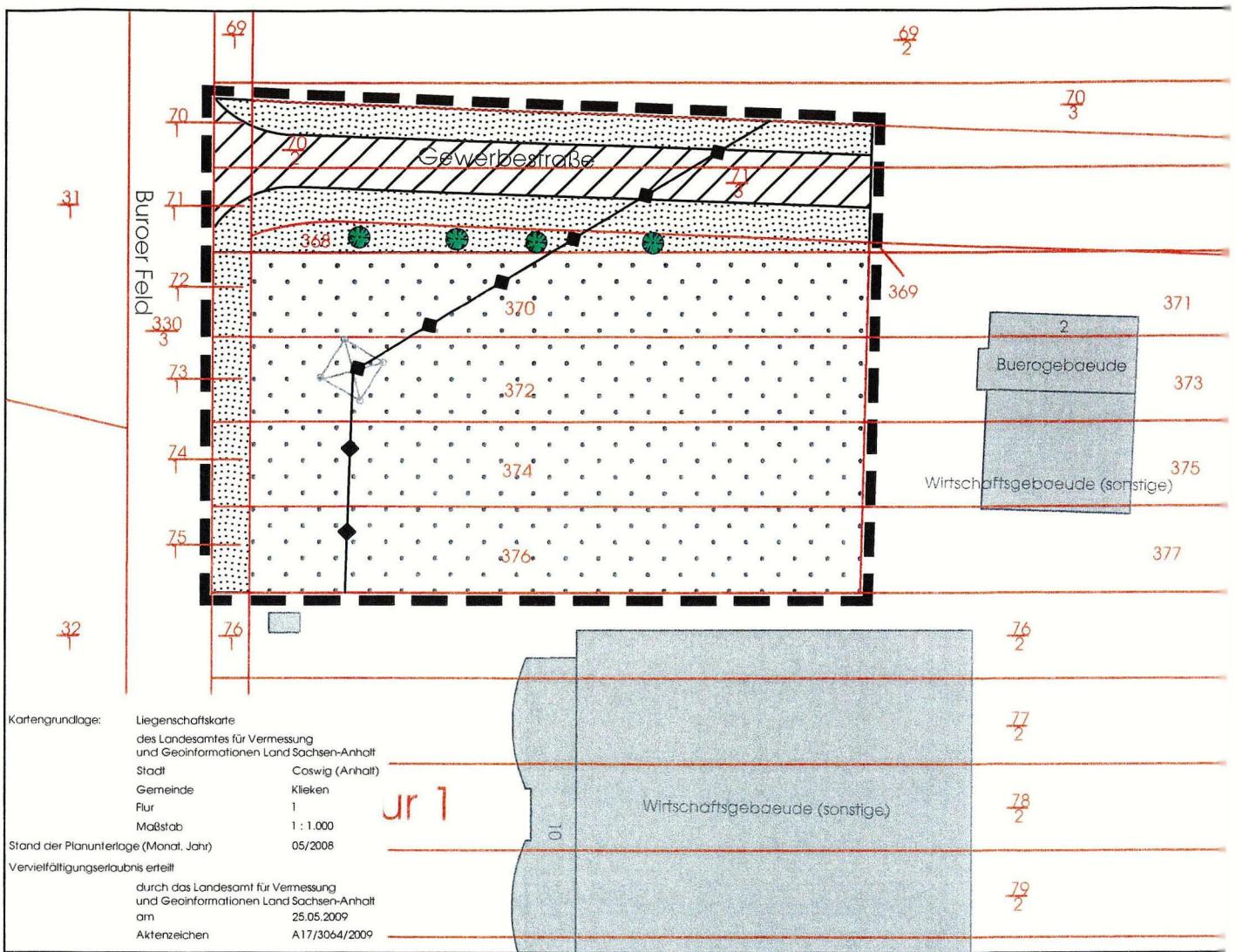
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/92 "Industriegebiet Buroer Feld Klieken" hat zum Verfahrensstand Vorentwurf gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB vom 15.06.2009 bis 30.06.2009 und zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 30.11.2009 bis 07.01.2010 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 25.03.2010 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den ..... *25.03.2010*

*Sohr*  
Bürgermeisterin





### Planzeichenerklärung

- [Symbol: diagonal lines] Straße VSB
- [Symbol: dots] Straßenbegleitgrün, Grünflächen PYY
- [Symbol: dots with cross] Intensivgrünland / Scherrasen GIA/GSB
- [Symbol: circle with cross] Baum
- [Symbol: diamond] Hochspannungsleitung
- [Symbol: rectangle with cross] Geltungsbereich

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3/92 - 1. ÄNDERUNG "INDUSTRIEGBIET BUROER FELD KIEKEN" BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

MASSSTAB 1 : 1.000



STADT COSWIG (ANHALT)

m 0 10 20 30 40 50

18.05.2009

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU

Tel: 0340/613707

Fax: 0340/617421

E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de