

**Begründung**  
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick"  
der Stadt Coswig (Anhalt)  
in der Fassung vom 31.01.2025

---

**STADT COSWIG (ANHALT)**  
**ELBEBLICK**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**  
**2. ÄNDERUNG**  
**SATZUNG**

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

---

**31.01.2025**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Regionaler Entwicklungsplan</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>Flächennutzungsplan Coswig (Anhalt)</b>	<b>13</b>
<b>3.4</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>14</b>
3.4.1	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept	14
3.4.2	Stadtentwicklungskonzept	15
3.4.3	Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)	15
<b>3.5</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "ELBEBLICK", STADT COSWIG (ANHALT)</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG</b>	<b>19</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>20</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>24</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>25</b>
<b>5.5</b>	<b>Leitungsrechte</b>	<b>25</b>
<b>5.6</b>	<b>Nebenanlagen und Stellplätze</b>	<b>26</b>
<b>5.7</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>28</b>
<b>5.8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>29</b>
<b>5.9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>31</b>
<b>5.10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>34</b>
<b>5.11</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>35</b>
<b>5.12</b>	<b>Altlasten/Bodenschutz</b>	<b>35</b>
<b>5.13</b>	<b>Baugrund</b>	<b>36</b>
<b>5.14</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§§ 1, 2 ABS. 1 UND 2, §§ 4-14A, § 50 UND ANLAGE 1 UVPG)</b>	<b>37</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>37</b>
6.1.1	Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation	39
6.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	41

<b>6.2</b>	<b>Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</b>	<b>43</b>
6.2.1	Merkmale des Vorhabens	43
6.2.2	Standort des Vorhabens	46
6.2.3	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	53
<b>6.3</b>	<b>E-/A-Bilanzierung</b>	<b>58</b>
<b>6.4</b>	<b>Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung</b>	<b>62</b>
6.4.1	Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	62
6.4.2	Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	63
6.4.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>65</b>
<b>8.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG – BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>65</b>
<b>8.1</b>	<b>Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts</b>	<b>65</b>
<b>8.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts</b>	<b>66</b>
<b>8.3</b>	<b>Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen</b>	<b>66</b>
<b>8.4</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>FINANZIERUNG VORGESEHENER MAßNAHMEN</b>	<b>66</b>
<b>10.</b>	<b>MAßNHAMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>66</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>67</b>

## **1. ALLGEMEINES ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 29.06.2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentliche Planungsinhalte: die Änderung eines im Plangebiet befindlichen Marktstandortes hinein in die Großflächigkeit und damit die Änderung des bislang festgesetzten Mischgebietes zu einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, die Überführung eines weiteren Teilbereiches des nördlich der Elbstraße festgesetzten Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung sowie die Überführung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts in eine öffentliche Verkehrsfläche. In der Summe geht es um die Anpassung des Bebauungsplanes an zwischenzeitlich entstandene Grundstücksgegebenheiten bzw. die Verwirklichungsmöglichkeit eines Erweiterungsvorhabens im Bereich der Nahversorgung.

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", eingeleitet durch Beschluss des Stadtrates vom 26.03.2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, wurde zunächst bis Juni 2015 geführt, ohne dass der Abwägungs- und Satzungsbeschluss hierzu gefasst wurde. Ursache hierfür waren Vertragsverhandlungen zwischen dem damaligen Antragsteller für die Änderung des Bebauungsplanes und der Stadt Coswig (Anhalt), welche nicht in der ursprünglich beabsichtigten Form zum Abschluss gebracht werden konnten. Danach ruhte das hiesige Planverfahren von Juni 2015 bis Anfang Februar 2019, wobei jedoch, um das Baugeschehen im Bereich der Elbstraße sich weiter vollziehen zu lassen, Baugenehmigungen und Befreiungen durch den Landkreis Wittenberg erteilt wurden.

Am 18.02.2019 erfolgte eine erneute Antragstellung im Hinblick auf Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", verbunden mit dem Wunsch des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes den bestehenden Marktstandort in die Großflächigkeit hinein erweitern zu können. Diesem Wunsch wurde durch den Stadtrat am 25.03.2021 mit einer Beschlussfassung zur Wiederaufnahme des Planverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" stattgegeben. Hierbei war gleichzeitig Beschlussbestandteil die Erweiterung des Plangeltungsbereiches im Rahmen der 2. Änderung um Flächen westlich und nördlich des ursprünglich 2015 beschlossenen Änderungsbereiches.

Insbesondere letztgenannte Entwicklungsabsicht bringt mit sich, dass die Planung im weiteren Verfahren nicht mehr, wie ursprünglich beabsichtigt, gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann, sondern das Regelverfahren nach BauGB fernerhin zur Anwendung kommt, da umweltrelevante Rahmenbedingungen Eingang in die Planung finden und das Planungskonzept des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO, aber auch mit der Änderung der Gebietskategorie Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet, dieses Erfordernis nach sich zieht.

Bei letzterem werden Teilflächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" im Rahmen der 2. Änderung erfasst. Die Entwicklungsmöglichkeit des Lebensmitteldiscountmarkts ermöglicht das zwischenzeitlich mit Stand 05/2019 durch den Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept als Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt) beschreibt die Auswirkungen sowohl gesamtstädtisch als auch im Hinblick auf die wohnungsnaher Versorgung im Einzugsbereich des plangegegenständlichen Erweiterungsvorhabens. Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Ausarbeitungen legen dar, dass die Vereinbarkeit, insbesondere auch mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist.

Somit resultiert für die stadtentwicklungspolitische Zielstellung die gewollte Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Allgemeinen Wohngebiet und dessen anteiliger Erschließung über eine öffentliche Verkehrsfläche, wodurch der tatsächlichen Nutzung (und Genehmigungssituation) Rechnung getragen werden kann und zusätzlich ein Beitrag zur Stärkung des nachversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Stadt Coswig (Anhalt) entsteht.

Ist die einstmals beabsichtigte Nutzungsmischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen (Mischgebietsfestsetzung) bislang nicht zustande gekommen und aufgrund des Umfangs realisierter Baumaßnahmen auch nicht mehr herstellbar, so ist für den Lebensmitteldiscountmarkt in der Vergangenheit eine Situation entstanden, aus der heraus es nicht mehr gelingt, in den bestehenden Verhältnissen eine Kundenfrequenz in wirtschaftlich angemessener Größenordnung zu sichern. Dieses resultiert daraus, dass der bestehende Markt nicht mehr den Platzanforderungen zur Präsentation des vollständigen Sortiments Rechnung tragen kann und keine Möglichkeit besteht, den zusätzlichen Flächenbedarf zu realisieren.

Aus dieser Situation heraus hat der Marktbetreiber seit längerer Zeit mit der Stadt Coswig (Anhalt) nach einer geeigneten Grundstücksdisposition gesucht, welche die etablierte Nahversorgungssituation auch zukünftig absichern kann. Gleichzeitig sollten schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und damit die Altstadt Coswig (Anhalt) vermieden werden. Konkret plant der Marktbetreiber die bestehende Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Damit fällt der Lebensmittelmarkt zukünftig in die Kategorie "Großflächige Einzelhandelsbetriebe". Um diese Erweiterung zulässig werden zu lassen, bedarf es regelmäßig einer Sondergebietsfestsetzung, vorliegend gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Mit Blick auf die raumordnerische Verträglichkeit dieser Markterweiterung ist es erforderlich, die sondergebietstypische Marktgröße hinsichtlich der gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorstellungen zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegende Vermutungsregel nachteiliger Auswirkungen dieser Betriebe für den städtischen Kontext zu widerlegen. Es geht der Stadt Coswig (Anhalt) darum, den Standort an der Elbstraße als Nah-

versorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung attraktiv zu halten und möglichst langfristig abzusichern. Die Stärkung eines integrierten Standortes ist insbesondere vor dem Hintergrund des höheren Anteils älterer Bevölkerungsgruppen für die Versorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet bedeutsam.

Nach geltendem Planungsrecht ist die in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung am vorliegenden Standort aufgrund der geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Somit wird die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes auch in der Summe zwischenzeitlich geänderter gemeindlicher Vorstellungen zur Grundstücksnutzung notwendig. Ein zeitnahe Vollzug in Verbindung mit der planungsrechtlichen Absicherung bestehender Nutzungen (s. o.) bringen Änderungsgegenstände mit sich, die die Grundzüge und damit das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung berühren. Es handelt sich bei vorliegender Planung um die Änderung einer bereits rechtswirksamen Bebauungsplansatzung.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das ca. 1,24 ha große Plangebiet der 2. Änderung liegt nördlich der Elbstraße und südlich der Roßlauer Straße im Bereich der Gemarkung Coswig, westlich begrenzt durch Teile des Flurstücks 769 und 710 sowie 712 und das Flurstück 921, alle Flur 19, Gemarkung Coswig und im Osten durch Wohngrundstücke entlang der Hafestraße sowie das Wohngrundstück Roßlauer Straße Nr. 33 im Bereich des Flurstücks 474, Flur 19, Gemarkung Coswig.

Weitere städtebauliche Planungen unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist auf der Planzeichnung ersichtlich.

## **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Coswig (Anhalt) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft seit 27.04.2019. Ergänzend hierzu behält der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014 seine Gültigkeit. Hierin ist die Stadt Coswig (Anhalt) als Grundzentrum festgelegt. Grundzentrum ist der jeweils im Zusammenhang bebaute Ortsteil als

zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Coswig (Anhalt), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel Z 3 Nr. 4 STP DV.

Die Abgrenzung des Grundzentrums Coswig (Anhalt) ist in der Beikarte B.5 zum STP DV festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen, handelt es sich vorliegend um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Coswig (Anhalt) auch aufgrund der gutachterlichen Prüfung (s. u.) die Planungsziele der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Änderung festgesetzter Mischgebiete zu Allgemeinen Wohngebieten sowie Ersatz eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch eine öffentliche Verkehrsfläche stellen mit Blick auf die Ziele der Landesraumordnung und Regionalplanung keinerlei potenzielle Konfliktsituationen dar. Vielmehr handelt es sich hierbei um das Nachvollziehen faktischer Gegebenheiten. Insofern erfolgen die nachfolgenden Ausführungen unter Kapitel 3.1, bezogen auf das über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" geplante Sonstige Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

### **3.1 Landesentwicklungsplan**

Mit Blick auf die Einstufung der Stadt Coswig (Anhalt) als zentraler Ort in der Kategorie eines Grundzentrums wird im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte betont. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiter zu entwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Als Ziel der Raumordnung ist ferner festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Ziel Z 35 LEP 2010 LSA). Letzteres spielt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes und darüber hinaus das westliche Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) eine wesentliche Rolle, unter anderem in Verbindung mit dem Ziel Z 44 LEP 2010 LSA, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung, mit Blick auf eine wohnortnahe Versorgung zielt.

In der Summe ist es die Aufgabe vorliegender Bebauungsplanänderung das Raumordnungsziel, die hohe Lebensqualität und die Anziehungskraft des Grundzentrums Coswig (Anhalt) zu erhalten und fortzuentwickeln. Dies erfordert

nach dem Wortlaut der Begründung zu den Zielen Z 46 ff. eine umfassend überörtliche und koordinierte Steuerung der Standorte, insbesondere für großflächige Einzelhandelsprojekte.

Dieser Aufgabe hat die Stadt Coswig (Anhalt) bereits in der Vergangenheit entsprochen, in dem sie im Zusammenhang mit der Fortschreibung ihres Einzelhandelskonzeptes und der hierzu erstellten Auswirkungsanalyse eine informelle, gutachterlich erstellte Planungsgrundlage erarbeiten ließ und sich so einer verbrauchernahen Versorgung der städtischen Bevölkerung, wie der umliegenden Ortsteile verantwortungsvoll gestellt hat.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt demgemäß eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung, welche den vorliegenden Standort in Zuordnung zu seinem Einzugsbereich mit den hierin gelegenen Wohnnutzungen etabliert. Hiermit wird Ziel Z 48 LEP 2010 LSA in Verbindung mit Ziel Z 26 LEP 2010 LSA entsprochen – konkret, um eine Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen und die erforderliche Versorgungsfunktion in diesem Teil des Stadtgebietes aufrecht zu erhalten, aber auch weiter zu qualifizieren. Somit handelt es sich bei der 2. Änderung für die Stadt Coswig (Anhalt) um eine bestandsentwickelnde städtebauliche Planung an einem integrierten Standort im Stadtgebiet, entsprechend Ziel Z 52 LEP 2010 LSA. Zusätzlich wird die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke auf das notwendige Maß im Bestand beschränkt (Grundsatz 110 LEP 2010 LSA).

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes spielt es zudem eine wesentliche Rolle, dass die Stadt Coswig (Anhalt) eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum besitzt (G 17, LEP 2010 LSA). Zitat: "Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen." (Ziel Z 15 LEP 2010 LSA, Kap. 1.4 – Ländlicher Raum).

Spezifischer wird hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten im ländlichen Raum die Stadt Coswig (Anhalt) als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigem wirtschaftlichem Entwicklungspotenzial, als sogenannter Wachstumsraum bezeichnet (G 8 LEP 2010 LSA). Nachfolgend wird unter anderem mit den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dargelegt, dass die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Belangen und Erfordernissen gegeben ist. Maßgeblich hierfür sind die Ziele Z 46, Z 47, Z 48 und Z 52 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010 LSA).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (LEP 2010 LSA Ziel Z 46). Großflächiger Einzelhandel muss in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und das Warensortiment so konzipiert werden, dass dieser der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des

zentralen Ortes entspricht (Kongruenzgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung dürfen nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot der Innenstadtattraktivität LEP 2010 LSA Ziel Z 46).

Gemäß Ziel Z 52 LEP 2010 LSA ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auch in Grundzentren, unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches, zulässig. Demnach dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich der Grundversorgung, wenn deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke und Drogeriewaren umfasst. Es handelt sich vorliegend nicht um eine Neubegründung eines Sondergebietsstandortes für den großflächigen Einzelhandel, sondern um die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, mit einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit und damit um eine städtebaulich angemessene Steuerung der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt).

Die Verkaufsfläche und das Warensortiment dieser Einzelhandelsbetriebe müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (LEP 2010 LSA, Ziel Z 47). Das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel und Getränke als Haupthandelsnutzung für den großflächigen Einzelhandel dient ausschließlich der Nahversorgung.

Gemäß dem Ziel Z 48 LEP 2010 LSA ist für die in den Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entstehenden Projekte eine Erschließung mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegen erforderlich. Außerdem dürfen demnach die auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre nicht zu unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. Der vorliegende Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes verfügt über eine bedarfsgerechte Anbindung an den ÖPNV in der Roßlauer Straße, an das Plangebiet östlich angrenzend und ist auch mit dem Fahrrad und über ein entsprechendes Wegenetz gut zu Fuß zu erreichen. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion für die im Umfeld befindlichen Wohngebiete sind unverträgliche Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten auszuschließen. Dementsprechend ergibt sich eine Vereinbarkeit mit dem Ziel Z 48 LEP 2010 LSA.

Darüber hinaus stellt das Ziel Z 48 des LEP 2010 LSA auf weitere Bedingungen ab, wie keine Überschreitung des Verflechtungsbereiches, städtebaulich integrierte Lage oder keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, welche für Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel beachtlich werden. Diese raumordnerischen Erfordernisse wurden durch eine entsprechende fachgutachterliche Untersuchung, wie vor genannt, überprüft. Es

konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben gemäß Ziel Z 48 LEP 2010 LSA mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht überschreitet, eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet. Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der geografischen sowie absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinausreichen. Damit werden das Oberzentrum Dessau-Roßlau sowie das nächstgelegene Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg von der geplanten Verkaufsflächenerweiterung nicht tangiert.

Mit seiner Lage an der Roßlauer Straße als Verkehrsverbindung zwischen der Altstadt und den westlich gelegenen Ortsteilen sowie dem hiervon ausgehend möglichen Zugang zu den Arbeitsstätten in einem landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebiet, ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten und daher auch für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung als nicht gefährdend einzustufen. So kann eine Gefährdung der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Ergebnis der Erweiterung des Standortes auch für andere Standorte in der Stadt Coswig (Anhalt) ausgeschlossen werden, wie es fachgutachterlich in der o. g. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeführt wurde.

Durch die Planziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" wird großflächiger Einzelhandel an diesem Nahversorgungsstandort zulässig. Konkret beabsichtigt der hier bereits ansässige Lebensmitteldiscounter die Verkaufsflächengröße um ca. 400 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.200 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Ziel ist es, neben einer besseren Warenpräsentation mit großzügiger Gestaltung des Verkaufsraumes, auch der allgemeinen Entwicklung mit technologischen und hygienischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Ferner spielen dabei auch Aspekte des demografischen Wandels (Stichwort: "alternde Gesellschaft") eine wichtige Rolle.

Ziel ist es, mit der Erhöhung der Verkaufsfläche, wie vor, für einen bestehenden Standort innerhalb des Grundzentrums die wirtschaftliche Tragfähigkeit mittelfristig zu ermöglichen. Auf diese Weise soll der Nahversorgungsstandort an der Roßlauer Straße mittelfristig für den westlichen Teil der Kernstadt von Coswig (Anhalt) erhalten werden. Ein Wegfall dieses Lebensmittelmarktes würde den Erhalt des bestehenden Nahversorgungsstandortes gefährden und für den westlichen Bereich sowie die von hieraus zu erreichenden Ortsteile der Stadt - für einen nicht unerheblichen Anteil der Bewohner und Arbeitspendler von Coswig (Anhalt) - ein Versorgungsdefizit in der Grundversorgung nach sich ziehen.

Resultierend aus der fachgutachterlichen Untersuchung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, wie vor, lassen sich mit der durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" als zulässig festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, einschließlich des Innenstadtzentrums feststellen. Demnach zeigt sich das Vorhaben aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) auch mit dem Ziel Z 52

LEP 2010 LSA vereinbar. Für die Entwicklung des Lebensmitteldiscountmarktes hin zu einem großflächigen Lebensmitteldiscountmarkt an einem integrierten Standort, besteht aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) eine Fallkonstellation mit Anhaltspunkten dafür, dass städtebaulich nachteilige Auswirkungen, insbesondere in Bezug auf die im § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannten Bezugspunkte Warenangebot, Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile sowie Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, auch bei der gegenwärtig avisierten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, nicht vorliegen werden.

Diese Auffassung vertritt die Stadt Coswig (Anhalt) aufgrund der Tatsache, dass ein NORMA-Markt nur nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führt und der Anteil innenstadtrelevanter, also zentrenrelevanter Sortimente, abzüglich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmacht. Nach Recherchen der Stadt Coswig (Anhalt) liegt der Vorschrift des § 11 Abs. 3 BauNVO, soweit sie großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten und für sie festgesetzte Sondergebiete ausschließt, die Vorstellung von Standorten zu Grunde, die innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges nicht auf das Einkaufen für die Allgemeinheit ausgerichtet sind, die für die Wohnbevölkerung verkehrlich schlecht oder nur mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind und die vorhandenen oder geplanten, städtebaulich eingebundenen Einzelhandelsstandorte – besonders die zentralen Versorgungsbereiche – gefährden.<sup>1</sup>

Dagegen ist der bestehende NORMA-Markt als Nahversorgungsstandort von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile – hier der Stadt Coswig (Anhalt) – ausgerichtet und damit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Somit geht die vorliegende Erweiterung planungskonzeptionell davon aus, dass die bestehende städtebauliche Integration nicht geeignet ist, mit den Vorstellungen zu nicht integrierten Vorhaben, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegen, in gleicher Weise beurteilt zu werden, denn der vorliegende Marktstandort ist für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichert mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung des Umfeldes.

Folglich sieht die Stadt Coswig (Anhalt) es insbesondere als erforderlich an, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung ein Hauptaugenmerk darauf zu richten hat, ob von dem Vorhaben weitere, sortimentsunabhängige Besonderheiten zu negativen Auswirkungen auf einzelne städtebauliche Belange zu erwarten sind, die einer Konfliktlösung zugeführt werden müssen.

Die Stärkung eines integrierten Standortes ist insbesondere vor dem Hintergrund des höheren Anteils älterer Bevölkerungsgruppen, wie vor, für die Versorgung der Bevölkerung bedeutsam. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Bevölkerung in Coswig (Anhalt) ohnehin älter ist als im Durchschnitt des Landkreises Wittenberg und des

---

<sup>1</sup> vgl. dazu Kommentierung in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg u. a. BauGB und BauNVO, Rdnr. 80 zu § 11 BauNVO, s. a. BVerwG Urteil vom 03.02.1984 – 4c54.80

Landes Sachsen-Anhalt. Gerade im Bereich der Wohnsiedlung "Mozartweg", aber auch in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bzw. tangierenden Straßenzügen ist der Altersdurchschnitt erfahrungsgemäß auch nochmals höher. Das heißt, es ist davon auszugehen, dass gerade im bestehenden Umfeld des Marktes ein signifikant höherer Anteil weniger mobiler Bevölkerungsgruppen lebt, für den es gilt, eine gute nahversorgungsrelevante Erreichbarkeit dauerhaft abzusichern.

Durch die westliche Randlage innerhalb von Coswig (Anhalt) bestehen Wettbewerbsverflechtungen mit nur einem weiteren Standort mit einem Lebensmittelmarkt. Innerhalb des 500 m Radius', als zu-Fuß-Distanz um den hiesigen Lebensmitteldiscountmarkt, befindet sich der Einzugsbereich eines NP-Lebensmitteldiscounters. Laut Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bestehen jedoch nur geringe Wettbewerbsbeziehungen. Insofern bildet der hiesige Lebensmitteldiscountmarkt faktisch die alleinige discountmarktbezogene Versorgungslage für das westlich Stadtgebiet sowohl innerhalb des 500 m Radius' als auch für die weiter (bis zu 700 m Entfernung) nördlich und östlich im Stadtgebiet lebende Bevölkerung. Weitere Lebensmittelmärkte in Coswig (Anhalt) (EDEKA, NETTO), welche Nahversorgungsfunktionen übernehmen, liegen außerhalb dieser Erreichbarkeit.

Zwar lässt sich grundsätzlich kein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsfläche für den Lebensmittelbereich in der Stadt Coswig (Anhalt) ableiten. Jedoch zielen die baulichen Erweiterungsinvestitionen nicht auf eine Ausweitung der Sortimente. Für die vorliegende Betriebserweiterung stehen vor allem Aspekte der Präsentation, der optimierten Logistik und der Barrierefreiheit im Vordergrund, um zeitgemäßen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt erfüllen zu können. Zudem erfordern (neue) Regelungen, bspw. zum Pfandsystem oder zur Verpackungsrücknahme zusätzlichen Flächenbedarf.

Nach alledem ist die Stadt Coswig (Anhalt) der Überzeugung, dass mit der geplanten Erweiterung des Marktstandortes keine schädlichen oder nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden.

Es bestehen keine weiteren Festlegungen des LEP 2010 LSA mit Wirkung auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick".

### **3.2 Regionaler Entwicklungsplan**

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).<sup>2</sup> Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg besitzt die Planungsinhalte Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W 2018 im April 2019 ersetzt dieser gemein-

---

<sup>2</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

sam mit dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Als Ziel der Raumordnung befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Randbereich der Hauptverkehrsstraßen B 187. Die Schienenverbindung für den Fernverkehr (Eisenbahnstrecke Lutherstadt Wittenberg – Roßlau) verläuft nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Widersprüche resultieren hieraus keine.

Darüber hinaus bestehen für den Geltungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld, entsprechend den Raumordnungsplänen keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Durch die Stadt Coswig (Anhalt) wird daher festgestellt, dass die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes mit dem Ziel der Großflächigkeit, welche Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes in Bezug auf die adäquaten Festsetzungen ist, nicht als beeinträchtigend für die Belange von raumordnerischen und freiräumlichen Festlegungen erkannt werden kann.

Zusammenfassend können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" erkannt werden.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind darüber hinaus keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach SEVESO-III-Richtlinie der Stadt Coswig (Anhalt) bekannt.

### **3.3 Flächennutzungsplan Coswig (Anhalt)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie unter Kapitel 3 ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwicklungsgrundsatz der dauerhaften Sicherung eines Nahversorgungsstandortes in integrierter städtebaulicher Lage sowie der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Bestandssituation. Für die Stadt Coswig (Anhalt) existiert bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich in Bearbeitung (Entwurf). Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung der hiesigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" aus dem Flächennutzungsplan kann somit noch nicht zur Anwendung kommen.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtung über das Einzelhandelskonzept wurde der Bebauungsplanstandort für den großflächigen Einzelhandel nahversorgungsrelevanter Sortimente ohne schädliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche deklariert. Der hiesige Bebauungsplan greift diese Nutzungsoptionen auf. Der Ergänzungsflächennutzungsplan Coswig (Anhalt)

wird im Rahmen seiner Entwurfsbearbeitung diesen Sachverhalt durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung im Hinblick auf die avisierte Handelsnutzung sowie Wohnbauflächendarstellungen aufgreifen.

Auch wenn die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Er bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Somit steht die 2. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Sie drückt durch die Ausweisung eines Sondergebietes den planerischen Willen der Stadt Coswig (Anhalt) einvernehmlich mit den Zielen der Raumordnung aus. Er steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen und berücksichtigt in ausreichender Weise die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie entsprechende Fachgesetze.

Auf die Flächennutzungsplanaufstellung, welche mittlerweile einige Jahre andauert, kann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und damit versorgungsstruktureller Belange auf keinen Fall gewartet werden, da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einen wichtigen Beitrag zur Standortsicherung in punkto Nahversorgung für das westliche Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) darstellt (u. a. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Die Erweiterung des Marktstandortes in Verbindung mit der Sicherung der Arbeitsplätze im in Rede stehenden Bereich liegt im öffentlichen Interesse.

### **3.4 Sonstige Planungen**

#### **3.4.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept**

Das Integrierte Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Stadt Coswig (Anhalt) wurde 2018 als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen.

Es stellt für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt) eine wesentliche Grundlage dar. Das IG EK hat sich bislang als informelles und strategisches Instrument für die Stadtentwicklung von Coswig (Anhalt) bewährt. Der fachübergreifende und zukunftsgerichtete Ansatz der Stadtentwicklung hat die interne und externe Kommunikation gefördert und sichert zudem eine mittel- bis langfristige strategische Planung. Wichtige Analyseergebnisse, Zusammenhänge und Strategien, welche die planerische Zielstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" betref-

fen, insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Wohnraumentwicklungsstrategien, stellen eine wichtige Grundlage für die Absicherung der Nahversorgung in Coswig (Anhalt) dar. Widersprüche zeigen sich für die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht.

### 3.4.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Stadtentwicklungskonzept, Stand Fortschreibung Mai 2011, welches als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde. Bereits in diesem Konzept wurde deutlich, dass für den Kernstadtbereich Verbindungen auf kurzen Wegen gewünscht werden und bauliche Verdichtungen sowie Erhaltungsinvestitionen in der Kernstadt zur Aufwertung derselben beitragen würden.

Dieser inhaltliche Ansatz wird auch durch das IGEK aufgegriffen. Somit gibt es ebenfalls keine Widersprüche mit der informellen Planungsgrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt).

### 3.4.3 Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)

Die Auswirkungen eines vergrößerten Nahversorgungsstandortes im Bereich der Roßlauer Straße auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Coswig (Anhalt) und die angrenzenden zentralen Orte höherer Stufe Lutherstadt Wittenberg und Stadt Dessau-Roßlau wurden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Coswig (Anhalt), welches der Stadtrat im Mai 2019 einstimmig bestätigt hat, geprüft und als unerheblich festgestellt. Ferner wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzverteilungen durch u. a. das vorliegende Planungsvorhaben gegenüber Geschäften im Untersuchungsraum ausgelöst werden und ob hieraus eventuell städtebauliche oder raumordnerische Effekte resultieren könnten. Die Ergebnisse hat sich die Stadt Coswig (Anhalt) als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu eigen gemacht.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellt für die Stadt Coswig (Anhalt) eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse im Hinblick auf die Standortentwicklung für die parallel in Bearbeitung befindliche Entwurfsfassung des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt) sowie für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" dar. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

### 3.5 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Wie im Kapitel 3.3 bereits ausgeführt, befindet sich der Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt) im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang werden auch die Flächendarstellungen zu denen in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes harmonisiert.

Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Absicht der Stadt Coswig (Anhalt) u. a. die Ergebnisse eines gesamtstädtischen Wohnraumentwicklungskonzeptes, welches gegenwärtig erarbeitet wird, einfließen zu lassen, noch nicht gegeben sein wird (siehe auch § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) greift, wie vorgenannt, die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens auf.

Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet im Rahmen der parallelen Erarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) geführt. Die Bekanntmachung des vorliegenden Änderungsverfahrens kann auch vorab der Bekanntmachung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) erfolgen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB).

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Änderung von Gemischten Bauflächen in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zur Entwurfsfassung. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes auch im Rahmen der hiesigen 2. Änderung weiterhin Konsens besteht. Es ist der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 2. Änderung festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegenstehen werden.

Nach der fortlaufenden, gefestigten Rechtsprechung ist die Frage der Großflächigkeit bei einer Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> oder geringfügig darüber anzunehmen. Ausweislich dieser Rechtsprechung ist die Erweiterung des bestehenden NORMA-Marktes allein aufgrund der Verkaufsflächengröße, welche gegenwärtig bei ca. 800 m<sup>2</sup> liegen soll, nicht mehr mit einem Laden im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO vereinbar. Resultierend ergibt sich für den vorliegenden Planfall eine sondergebietstypische Größenordnung des Vorhabens, bei welcher zu prüfen ist, ob sich Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und

hier insbesondere als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG sowie Auswirkungen auf infrastrukturelle Ausstattungen, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ergeben können.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind derartige Auswirkungen in der Regel anzunehmen, wenn die (Brutto-)Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Da die geplante Betriebserweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes eine Bruttogeschossfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> aufweisen wird, ist die vor zitierte Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als Grundlage für das Planungserfordernis vorliegenden Änderungsbebauungsplanes anzusehen. Die Frage, ob durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes tatsächlich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO zu erwarten sind und, sofern dies der Fall ist, in welcher Form ihnen planerisch begegnet werden kann, ist Aufgabe der Konfliktbewältigung vorliegender 2. Änderung des Bebauungsplanes (vgl. Kapitel 3.).

Die eingangs zu dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen, die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes, welcher, wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird, zurückzustellen. Eine weitere zeitliche Verschiebung würde ggf. zu einem beschleunigten Niedergang des Nahversorgungsstandortes beitragen und eine nicht gewollte, ungeordnete städtebauliche Entwicklung am Standort begünstigen.

Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Die Rahmenbedingungen der Planung begründen ein Vorhaben, das nach Anlage 1 des UVPG<sup>3</sup> einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt, so dass im Hinblick darauf sich eine Anwendung des § 13a BauGB als unzulässig erweist. Gemäß § 50 UVPG wird die UVP-VP als Umweltprüfung des Bebauungsplanes durchgeführt, ein zusätzliches Verfahren ist nicht notwendig. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB eingegangen. Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll letztlich Rechtssicherheit für die am Standort geplanten bzw. bereits realisierten Vorhaben hergestellt werden.

Im Sinne des Anpassungsgebotes der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung stehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt Coswig (Anhalt) präferierten Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung, in der Weiter-

---

<sup>3</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

entwicklung eines bereits der Handelsnutzung unterliegenden Nahversorgungsstandortes in integrierter Lage. So ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

Die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zu Grunde liegende planerische Konzeption ändert sich durch den Inhalt der 2. Änderung. Es kommt zu einer Verringerung einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmenerfordernis und damit zu einer räumlichen Verschiebung der anteiligen Kompensationsmaßnahmen. Darüber hinaus folgen klarstellende Festsetzungen zu Verkehrsflächen sowie zum im Plangebiet zwischenzeitlich befindlichen Nutzungsumfang an Wohnen im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes. Darüber hinaus wird der örtliche Lebensmittelnahversorger in die Großflächigkeit überführt.

#### 4. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "ELBEBLICK", STADT COSWIG (ANHALT)

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung	geänderter Planungsgegenstand im Rahmen der 2. Änderung
Planzeichnung	
Mischgebiet MI, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6	Sonstiges Sondergebiet SO "Nahversorgung", Erweiterung unter Inanspruchnahme anteiliger Grünflächen, GRZ 0,8
Mischgebiet MI, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6	Allgemeines Wohngebiet WA, Erweiterung in nördlicher und westlicher Richtung bei Inanspruchnahme von Grünflächen, GRZ 0,6
Grünflächen, öffentlich	reduzierte Größe (um rd. 700 m <sup>2</sup> ), entsprechend der Baugebietserweiterungen, Festsetzung Grünfläche privat
Baugrenzen	geometrische Anpassung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	anteiliger Entfall im Plangeltungsbereich und Ergänzungen von Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich der

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung	geänderter Planungsgegenstand im Rahmen der 2. Änderung
Festsetzung zu erhaltender Bäume	externen Maßnahmenfläche (flächenbezogener Ausgleich 1:1) anteiliger Entfall aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Rodungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit	Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche
Leitungsrecht: begünstigte Versorgungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: begünstigte Versorgungsträger, Stadt Coswig (Anhalt) und geometrische Anpassung

Textliche Festsetzungen:

- werden im Hinblick auf die geänderten städtebaulichen Planungsziele angepasst

neue Planungsgegenstände:

- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt im Sonstigen Sondergebiet SO
- abweichende Bauweise im Sonstigen Sondergebiet SO – Erweiterung um Gebäudelänge

Der Festsetzungsumfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll bislang erteilte, vom Ursprungsbebauungsplan abweichende Baugenehmigungstatbestände auffangen und dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf im Plangebiet Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich die Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen in den festgesetzten Baugebieten in Verbindung mit den hierzu gesicherten Kompensationsmaßnahmen an.

## 5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll die in dieser Begründung dargelegte städtebauliche Zielstellung in Form einer boden- und bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung des Standortes vorgegeben werden, um dessen zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Konkret erschweren Teile der grünordnerischen Festsetzungen im Zusammenhang mit beabsichtigten Grundstücksnutzungen über Gebühr die Ausnutzbarkeit der plangegenständlichen Baugebiete. Die Parzellierung der Grundstücke sowie deren Ver-

marktung kollidiert derzeit in Teilen mit der durch die Stadt präferierten Ausnutzbarkeit im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Hieraus resultiert bauplanungsrechtlicher Steuerungsbedarf. Das gefundene Maß an Flexibilität in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug zu ihrer konkreten Lage soll nunmehr die weitere Entwicklung des Plangebietes mit entsprechend erforderlicher Flexibilität ermöglichen. Damit erfolgt die räumliche Anpassung der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete in Verbindung mit dem über den Vollzug im in Rede stehenden Bereich gewollten, geänderten grünordnerischen Kompensationsumfang.

Die dem zu Grunde liegende Katastervermessung wird zur faktischen Abgrenzung der Baugebiete herangezogen. Es kommt damit zu einer geometrischen Lageverschiebung bislang erfolgter Festsetzungen, ergänzt um inhaltliche Festsetzungen mit funktionaler Zuordnung.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Nahversorgung")

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt einen Einzelhandelsbetrieb mit entsprechenden Regelungstatbeständen, insbesondere hinsichtlich des Handels mit bestimmten Sortimenten auf der Grundlage des § 9 BauGB fest. In diesem Sinne wird im Sonstigen Sondergebiet die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO in der Betriebsform eines Lebensmitteldiscountmarktes festgesetzt. Basierend auf den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Coswig (Anhalt) wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Festsetzungen bestimmt. Hierzu gehört im Kern die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup>.

Bei der Bruttogeschossfläche handelt es sich um die bebaute Fläche, mit der ein Gebäude den Boden berührt. Es soll sich somit bei der Angabe im Gegensatz zur überbauten Fläche, welche auch Dachüberstände und Vordächer etc. beinhaltet, um die Grundfläche handeln, welche in Fußbodenhöhe an den fertigen Wandoberflächen gemessen wird. Aufgrund des parallel erarbeiteten Projektes ist eine derartige Festsetzung im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens in guter Weise nachprüfbar. Entscheidend für den plangemäßen Vollzug des Bebauungsplanes ist allerdings die maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Moderne Lebensmittelmärkte in integrierten Nahversorgungslagen sind von Art, Umfang und Lage her auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und somit in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden. Die städtebauliche Integration dieser Märkte ist das genaue Gegenteil zu der Vorstellung nicht integrierter Vorhaben, die der BauNVO in § 11 Abs. 3 zu Grunde liegt. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte, wie der bestehende Discountmarkt im Plangebiet, sind für die Wohnbevölkerung gut

erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Auch insofern stehen sie im Gegensatz zu der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zu Grunde liegenden Vorstellung von der problematischen Versorgungsleistung städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsgroßprojekte.

Die Verträglichkeit der geplanten Marktentwicklung am Standort wurde in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>4</sup> fachgutachterlich nachgewiesen. Resultierend ordnet die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes sortimentspezifische Festsetzungen dem Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" zu und qualifiziert die Festsetzungsgegenstände entsprechend der Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1 bis 3 benannt. Der Sortimentsproporz zugunsten der Sortimente des kurzfristigen Bedarfs und deren Anteile hinsichtlich der Warensortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren und Drogerieartikel an der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche der Nahversorgungslage zielt darauf ab, dass neben der Nahversorgungsfunktion keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente, welche zu einer Gefährdung des kleinteiligen Handels in Coswig (Anhalt) führen könnten, als Haupthandelnutzung zugelassen werden.

In Ergänzung zu den vorweg genannten jeweiligen Haupthandelsortimenten regelt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit der Randsortimente. Demnach ist zum Schutz von Handelsstandorten außerhalb des Änderungsbebauungsplanes der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsflächengröße bis max. 100 m<sup>2</sup> zulässig. Bis zu dieser Größe der Verkaufsflächen entspricht es der Einschätzung der Stadt Coswig (Anhalt), dass keine schädlichen Auswirkungen auf weitere Nahversorgungslagen erfolgen werden.

Entsprechend der über das Einzelhandelskonzept vorliegenden Sortimentsliste regelt die Stadt Coswig (Anhalt) die am Nahversorgungsstandort zulässigen zentrenrelevanten Sortimente. Zur besseren Orientierung erfolgt der nachfolgende Abdruck:

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Augenoptik</li><li>• Bekleidung (ohne Sportbekleidung)</li><li>• Bettwaren</li><li>• Briefmarken und Münzen</li><li>• Bücher</li><li>• Campingartikel (ohne Campingmöbel)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• (Schnitt-)Blumen</li><li>• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</li><li>• Papier/Büroartikel/Schreibwaren</li><li>• Pharmazeutische Artikel (Apotheke)</li><li>• Zeitungen/Zeitschriften</li><li>• zoologischer Bedarf und lebendige Tiere</li></ul>

---

<sup>4</sup> Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Coswig (Anhalt), Stand 05/2019, i. V. m. Kumulierte Auswirkungenanalyse für die Ansiedlung respektive Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen in Coswig (Anhalt) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vom 26.09.2018, einsehbar im Bauamt der Stadt Coswig (Anhalt)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)</li> <li>• Elektrogroßgeräte</li> <li>• Fahrräder und Zubehör</li> <li>• Glas/Porzellan/Keramik</li> <li>• Haus-/Bett-/Tischwäsche</li> <li>• Hausrat/Haushaltswaren</li> <li>• Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht/Sonnenschutz)</li> <li>• Kurzwaren/Schneiderbedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)</li> <li>• Künstler- und Bastelbedarf</li> <li>• medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)</li> <li>• Musikinstrumente und Musikalien</li> <li>• neue Medien/Unterhaltungselektronik</li> <li>• Parfümerieartikel und Kosmetika</li> <li>• Schuhe, Lederwaren</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>• Uhren/Schmuck</li> <li>• Waffen/Jagdbedarf/Angeln</li> <li>• Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände</li> </ul>	

Quelle: "Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt)", Stand: 05/2019

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend des Planungsanlasses der 2. Änderung und unter Bezugnahme auf die angrenzende freiräumliche Struktur mit den entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten landschaftsräumlich bezogenen Entwicklungsoptionen werden die ehemaligen Mischgebiete mit erweitertem Flächenumfang als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete soll, wie im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt, eine zeitgemäße und dem zukünftigen Stellenwert des Standortes entsprechende Bebauung entstehen, wie sie in ihrem Maßstab benachbart bereits vorgefunden bzw. aus der Gesamtkonzeption des Bereichs an der Elbstraße fernerhin seitens der Stadt Coswig (Anhalt) als sinnvoll erachtet wird.

Damit verbunden ist die Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in geringfügiger Form. Er gibt hier die Möglichkeit der gärtnerischen Nutzung einschließlich des Etablierens von im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung zu sehenden Nebenanlagen. In dieser Hinsicht wird die textliche Festsetzung Ziffer 14 des Ursprungsbebauungsplanes angepasst. Die Flexibilität im

Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen erhöht sich damit in zeitgemäßer Form. Der städtebauliche Maßstab bleibt, wie eingangs zu dieser Begründung bereits formuliert, in seinen Festsetzungsgegenständen zu Art und Maß bzw. überbaubarer Grundstücksfläche, Geschossigkeit und Bauweise unverändert bestehen.

Im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl werden die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO überschritten, was allein der Tatsache geschuldet ist, dass die Ausnutzbarkeit in dieser Form über die ehemals festgesetzten Mischgebiete festgelegt wurde und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch weiterhin im Bestand durch die Stadt Coswig (Anhalt) Beachtung finden soll.

Die rückwärtige gärtnerische Nutzung stellt sich als ortstypisch bei derartigen Grundstücksverhältnissen dar und soll im vorliegenden Fall bei ausgeübten Wohnnutzungen entsprechend zum Tragen kommen können. So ist es bereits im Ursprungsbebauungsplan geregelt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Nahversorgung")

Festzusetzende Mindestverkaufsflächengrößen sind nicht erforderlich, da es sich um die Überplanung einer Bestandsnutzung handelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Sonstigen Sondergebiet ist im Hinblick auf die gewünschten baulichen Erweiterungen, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, ausreichend bemessen. Sie wird demnach in Verbindung mit der bestehenden Grundstücksgröße als Höchstmaß festgesetzt. Der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO darf damit aus städtebaulichen Gründen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten werden. Gleiches gilt für die Überschreitungsmöglichkeit, welche § 19 Abs. 4 BauNVO für die hier aufgeführten Nutzungen optional bereithält.

Mit dem bestehenden Versiegelungsgrad durch die Vornutzung, im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks, kann die Stadt Coswig (Anhalt) in Bezug auf die Entwicklung und damit Sicherung des Nahversorgungsstandortes keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erkennen, wenn die Festlegung des Höchstmaßes, wie vor, Beachtung findet. Die Festsetzung dient im vorliegenden Fall dem Bodenschutz.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen vorliegender 2. Änderung der Bebauungsplanung sowohl zukünftig über das öffentliche Netz als auch auf dem Betriebsgrundstück erfolgen. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades in Verbindung mit einer geringen Erhöhung, wird die Menge an Niederschlagswasser, die eingeleitet wird, im Ergebnis des Vollzuges vorlie-

gender Planung sich nicht signifikant erhöhen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden technischen Infrastruktursysteme braucht somit im Rahmen des Vollzuges vorliegender 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung der bestehenden baulichen Situation, auch im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften aus städtebaulichen Gründen. So soll sich das städtebauliche Profil im in Rede stehenden Bereich nicht unmaßstäblich verändern und die am Standort etablierte Handelsnutzung keine städtebauliche Dominanz (in der Höhenentwicklung) in diesem Bereich von Coswig (Anhalt) erlangen. Die zulässige Höhe wird über den höchsten Punkt baulicher Anlagen definiert. Darüber hinaus gehend ist für die Errichtung von technischen Nebenanlagen und Aggregaten eine Überschreitung der zulässigen Höhe um bis zu 2,00 m zusätzlich möglich.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5.1 dieser Begründung verwiesen.

### **5.3 Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche**

- Sonstiges Sondergebiet (SO "Nahversorgung")

Die im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte, abweichende Bauweise ermöglicht Baukörperlängen über 50 m und das Anbauen an die nördliche Grundstücksgrenze. Damit wird die Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens im Hinblick auf benachbarte Grundstücksnutzungen geregelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Baukörper über 50 m Länge werden vorliegend durch die avisierte Erweiterungsbebauung erwartet und dementsprechend festgesetzt.

Angelehnt an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und die dementsprechend hergestellte Gliederung des Baugrundstückes werden unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die durch die Baulinien und Baugrenzen geregelte Baufeldbegrenzung bringt aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) keine beeinträchtigenden Tatbestände, wie bspw. mangelnde Besonnung der angrenzenden Nutzungen etc., hervor. Die im Süden des Baugebietes festgesetzte Baulinie korrespondiert direkt mit den Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens und stellt sich hier als nachbarschützend im Zusammenhang mit den weiteren immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes dar (vgl. Kap. 5.9).

Die über die eigentliche Marktentwicklung hinausgehende Fläche des Baugrundstückes bietet aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) in Verbindung mit dem gewählten Verlauf der Baugrenzen wie auch Stellplatzfestsetzungen, in Bezug zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, ausreichend Flexibilität zur Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" wird (projektbezogen) unter Beachtung des Grundstückszuschnittes und der gewünschten Nutzungsverhältnisse die beabsichtigte Grundstücksnutzung aufgezeigt. Unter Bezugnahme auf die gegenwärtige Grundstücksaufteilung im Verhältnis eigentlicher Marktstandort und den Stellplatzflächen, wird der Stellplatzbereich im Bebauungsplangebiet der Roßlauer Straße zugewandt in das Baugrundstück integriert. Dies schließt Baumpflanzungen oder das Pflanzen von Solitärsträuchern in diesem Bereich aber nicht aus.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es erfolgen keine Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze der 2. Änderung fand sich bis dato ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zwischenzeitlich ist eine öffentliche Verkehrsfläche entstanden und wurde im kommunalen Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Coswig (Anhalt) als öffentlich gewidmet eingetragen. Diesem Sachverhalt wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung entsprochen und eine öffentliche Verkehrsfläche im in Rede stehenden Bereich an Stelle des vormals hier gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes festgesetzt.

#### **5.5 Leitungsrechte**

Das im Norden des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" im Ursprungsbebauungsplan verlaufende Leitungsrecht mit dem Begünstigten – Versorgungsträger -, wird im Hinblick auf den Kreis der Begünstigten um Fußgänger - Allgemeinheit und die Stadt Coswig (Anhalt) - ergänzt. Dieses Flurstück ermöglicht die Zuwegung zum westlich an das Plangebiet der 2. Änderung angrenzenden Flurstück 921, Flur 16, Gemarkung Coswig - einer öffentlichen Grünfläche. Die Zuwegung ist für die Stadt Coswig (Anhalt) wichtig, um entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen auf dieser Grünfläche durchführen zu können. Versorgungsträgern wird weiterhin das Recht eingeräumt, bspw. Leitungstrassen im unterirdischen Bauraum bei Bedarf verlegen zu können.

Ergänzende, durch den erweiterten Nutzungszweck begründete sonstige bauplanungsrechtliche Erfordernisse werden hierdurch nicht begründet. Somit bleibt die städtebauliche Zielstellung mit Blick auf die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dem Grunde nach gewahrt.

## 5.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Die erfolgten Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen für die Allgemeinen Wohngebiete darauf ab klarzustellen, dass im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen lagebezogen die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind. Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen, insbesondere überdachten Stellplätzen und Garagen soll bewirkt werden, dass Stellplätze gegebenenfalls baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder in nicht überdachter Form, vorgelagert zum öffentlichen Verkehrsraum ausgeführt werden, um die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive die Geschlossenheit der Straßenräume nicht durch selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende bauliche Anlagen in Form überdachter Stellplätze oder Garagen zu beeinträchtigen. Damit wird das Ziel verfolgt, dass sich die überdachten Stellplätze und Garagen der gewünschten städtebaulichen Gesamtsituation unterordnen. In diesem Sinne wird über textliche Festsetzungen geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht auf den Grundstücksflächen zwischen der Begrenzung der den Baugrundstücken zugeordneten Verkehrsfläche und den Hauptgebäudefassaden zulässig sind.

Separate Festsetzungen von Flächen für Stellplätze zeichnerischer Art erfolgen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgung". Hierzu wird auf die projektbezogene Anlage von notwendigen Stellplatzflächen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" Bezug genommen. Für die Anlage offener Stellplätze wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden, z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breittufig verlegtes Pflaster, respektive Ökopflaster. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangeltungsbereich.

Hinweis:

In Bezug auf die Anlage zukünftiger Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet, wird auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2023 (EAR 23) verwiesen.

Nicht nur im Zusammenhang mit den Nebenanlagen orientiert der Bebauungsplan auch auf eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der Plangebietsentwicklung. Die räumlichen Verhältnisse aus der Struktur des Plangebietes heraus bieten hierzu gute Voraussetzungen, sodass die Stadt Coswig (Anhalt) auch im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens der klimaangepassten Stadtentwicklung unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB im vorliegenden Bebauungsplan als umsetzbare Option festsetzungsbezogen vorgibt.

Die diesbezüglichen Regelungen entsprechen der gewachsenen Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Stadt Coswig (Anhalt)

im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Photovoltaikanlagen. Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar und wird als Maßnahme zur planungsrechtlichen Absicherung im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Bebauungsplankontext festgesetzt.

Nebenanlagen als Anlagen für erneuerbare Energien nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind als Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen im Bereich von Dach- und Fassadenflächen baulicher Anlagen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung. Hierdurch soll der städtebaulich gewünschten Anordnung derartiger Anlagen entsprochen werden.

Diese grundsätzliche Haltung der Stadt Coswig (Anhalt) gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen, welche sich aufgrund der exponierten stadträumlichen Situation vorliegend als nicht zulässig erweisen.

Für die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser, welches von befestigten Flächen abläuft, stellt einen Tatbestand der Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Dies bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis, welche die untere Wasserbehörde erteilt. Nach § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) i. V. m. § 46 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Erlaubnis oder Bewilligung nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

## 5.7 Grünflächen

- private Grünflächen

Zur städtebaulichen Gliederung, wie auch zur naturschutzfachlichen Kompensation wurden im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung wird aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksverkehre eine Teilfläche des bislang im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereichs zu einer privaten Grünfläche. Östlich des Ziekoer Bachs erhält diese die Umgrenzung mit der Signatur "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und greift damit den Umstand auf, dass es sich beim Ziekoer Bach um ein nach § 30 BNatSchG sowie nach Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (§ 22 NatSchG LSA) geschütztes Biotop handelt, dessen Sicherung nur durch die naturnahe bzw. naturbelassene Entwicklung des Umfeldes erfolgen kann.

Unberührt davon bleibt das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes, die Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen der B 187 und der Elbstraße in diesem Bereich zu ermöglichen, weswegen der Gewässerrandstreifen des Ziekoer Bachs bis auf eine Splitterfläche an der nordwestlichen Plangebietsecke nicht Bestandteil des hiesigen Änderungsbereiches ist. Die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens auf dem Teilstück der Wegeverbindung (Westvorstadt – Elbe) im unmittelbaren Anschlussbereich an die B 187 ist einvernehmlich mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Der Ausbaugrad des Weges in diesem Bereich muss sodann für die Fahrzeuge des Unterhaltungsverbandes dimensioniert sein.

Zusätzlich zur Festsetzung der privaten Grünfläche, wie vorstehend ausgeführt, werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Sie dienen sowohl dem Erhalt vorhandener Bäume als auch der Gehölzanpflanzung im Zuge der Neuanlage von Freiflächen. Sämtliche Freiflächen bzw. die nicht überbauten/versiegelten oder mit Nutzungszuweisungen belegten Flächen sollen mindestens mit Landschaftsrasen extensiv begrünt werden. Flächen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind zu begrünen und als möglichst naturnahe Becken/Mulden zu gestalten mit säumenden Gehölzen und Staudenfluren (Teilflächen/Randbereiche).

Allgemein gilt für alle vorstehend genannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterrungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Formen und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

## **5.8 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 sollen umweltverträglich entsorgt werden. Zu diesem Zweck sind alle Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 an das System der öffentlichen Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang). Anfallender Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Wasser, Gasversorgung und elektrischer Energie gegeben.

Im Plangebiet befinden sich auseichend dimensionierte Wasserversorgungs- und Schmutzwasserbeseitigungsanlagen. Die Entsorgung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers kann über den vorhandenen Anschluss erfolgen, sodass ein weiterer Abwasseranschluss für das Grundstück nicht unbedingt erforderlich ist. Die Kosten der inneren Erschließung des Grundstücks trägt der Grundstückseigentümer. Der Anschluss ist nach Fertigstellung beim Abwasserverband Coswig (Anhalt) zur Abnahme anzumelden.

Das in dem Baugebiet anfallende Regenwasser soll, so weit wie möglich, direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Für die Versickerung von Regenwasser über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darüber hinaus soll das auf den vollversiegelten Flächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser, wie bislang auch, über das bereits hergestellte Entsorgungssystem mit Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Roßblauer Straße abgeleitet werden.

Änderungen der Niederschlagswasserableitung in die öffentliche Kanalisation sind mit dem für die Niederschlagswasserbeseitigung zuständigen Entsorger abzustimmen. Der Grundstückseigentümer ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend § 79b WG LSA verpflichtet, soweit nicht die Stadt den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit zu verhüten. Der nachfolgende Hinweis zur Grundwassereinleitung ist zu beachten!

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

Hinweise:

- Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltgesetz (WHG) dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Antragsunterlagen zur Versickerung sind mit der Entwässerungsplanung unter Zugrundelegung des ATV-Arbeitsblattes A 138 (für Versickerung) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg einzureichen. Einzelheiten zur Antragstellung sind den Internetseiten des Landkreises Wittenberg zu entnehmen. Öko- oder Sickerpflaster ist nicht vollständig sickertfähig, da sich die Durchlässigkeit der Deckschichten über die Jahre reduziert, sollten

- bei versickerungsfähigen Verkehrsflächen lt. Merkblatt 947 der FGSV Abflussbeiwerte von 0,3 bis 0,5 angesetzt werden.
- Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Zweiten Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 20.06.2023 (BGBl. I Nr. 159) Artikel 1 – Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV) zu berücksichtigen. Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.
  - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
  - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
  - Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

## 5.9 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der innerhalb des Nahversorgungsstandortes an der Roßlauer Straße etablierte Lebensmitteldiscountmarkt soll sich in der festgesetzten Form erweitern können. Um auch fernerhin einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu den östlich und südlich angrenzenden bzw. befindlichen schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, hat die Stadt Coswig (Anhalt) zur Überprüfung der immissionsschutzrechtlichen Situation und Prognose ein Schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH vom 19.12.2023

Zur Gewährleistung nachbarschaftsverträglicher Verhältnisse werden hierin Aussagen zum anlagenbezogenen Lärm getroffen. Die nächstgelegenen, von den Geräuschen des festgesetzten Sondergebietes am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bebauungen schließen sich östlich an den Plangeltungsbereich der 2. Änderung an. Für diese Grundstücke ist der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß BauNVO zugrunde zu legen. Im Ergebnis der Beurteilung der Geräuschsituation weist das Gutachten nach, dass die aus dem Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" resultierenden Geräusche die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaften in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) um rd. 6 dB (A) oder mehr unterschreiten. Dies trifft bis auf zwei Immissionsorte auch für den Beurteilungszeitraum tags (06.00 – 22.00 Uhr) zu, jedoch wird aufgrund der Vorbelastung der maßgebliche Orientierungswert am Tage in Summe (Vorbelastung zuzüglich Zusatzbelastung) um weniger als 1 dB (A) überschritten, was aber akustisch nicht wahrnehmbar ist.

Generell sind die pegelbestimmenden Geräusche die im Bereich der PKW-Stellplätze und Fahrgassen auftretenden Emissionen. In der Beurteilung dieser kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein LKW-Lieferverkehr in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr (nachts) grundsätzlich auszuschließen ist. Dies wird im Kontext der textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan im Hinblick auf die Zulässigkeit entsprechender Vorhaben im Plangebiet vermerkt. Die Thematik der Nachtanlieferung wurde quasi anlagenbezogen durch den Gutachter geprüft, welches aufgrund des grundsätzlich bereits bekannten Vorhabens (siehe textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung) hinsichtlich der Nutzung durch einen Lebensmitteldiscountmarkt möglich war.

Ungeachtet dessen handelt es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan, welcher für das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgung" ein Emissionskontingent auf Basis des § 1 Abs. 4 BauNVO erhält, welches sicherstellt, dass die östlich und südlich benachbarten Bauflächen keine nennenswerte Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete erfahren. Die Emissionskontingentierung, wie vor, gemäß DIN 45691 nimmt Bezug auf eine der jeweiligen Anlage zuzuordnende Grundstücksfläche. Die anlagenbezogene Prüfung des festgesetzten Emissionskontingents erfolgt im Rahmen resultierender Genehmigungsverfahren nach den Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht.

Im Genehmigungsverfahren einer baulichen Anlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Emissionskontingente sicher eingehalten werden. Sie stellen Obergrenzen dar, die im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der jeweiligen Vorhabenansiedlung nicht überschritten werden dürfen. Ergänzt wird das Emissionskontingent um Zusatzkontingente mit entsprechenden Richtungssektoren. Dies ist möglich, da lediglich zum Schutz der unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Bauflächen der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt sein muss. Westlich und nördlich befinden sich keine schutzwürdigen Wohnnutzungen, welche für die Kontingentierung von Emissionen sich als relevant darstellen würden.

Entsprechend der getroffenen Annahmen des Gutachtens wird im Süden des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgung" eine Baulinie festgesetzt, die nachbarschützend und damit zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die südlich angrenzenden, dem Wohnen dienende Teile des Änderungsbereiches der 2. Änderung ist. Da vorliegend ein bestehender Lebensmitteldiscountmarkt einen entsprechenden Umbau und eine Erweiterung erfahren soll, ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wesentlich, dass die Südwand des Gebäudes, wie in ihrer Lage gegenwärtig hergestellt, verbleibt.

In dem Zusammenhang ist ebenso wichtig, dass nördlich des Gebäudes des Lebensmittelmarktes die Stellplatzsituation, wie gegenwärtig anzutreffen, dem Grunde nach auch in dieser Weise dem Bestandsgebäude zugeordnet erhalten bleibt. Auch diesen Sachverhalt regelt mit Blick auf die immissionsschutzbezogenen Auswirkungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung.

Des Weiteren folgt die städtebauliche Planung der Anregung des Gutachters, für eine gegebenenfalls zukünftig intensivere Grundstücksnutzung als heute (insbesondere was An- und Abfahrtsverkehre betrifft), eine Fläche zu definieren, welche zur östlich angrenzenden Wohnbebauung die Option der Errichtung einer Lärmschutzanlage enthält. Allerdings ist die geometrische Ausbildung der Lärmschutzanlage, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksbebauung/-nutzung und im Hinblick auf den konkreten Einzelfall, erst für das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Des Weiteren wurden im Gutachten die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf die Allgemeinen Wohngebiete untersucht. Hier zeigt sich, dass im Wesentlichen der Orientierungswert tags für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB (A), abgesehen von einer geringfügigen Überschreitung um bis zu 1 dB (A), eingehalten werden kann. In der Nachtzeit hingegen kann der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB (A) in rund der Hälfte des Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden. Dabei kann die Überschreitung nachts bis zu 4 dB (A) betragen.

Da das Plangebiet im Wesentlichen bebaut ist und die Baugenehmigungen auf der Grundlage des bislang geltenden Ursprungsbebauungsplanes erteilt wurden, bei dem die Baugebiete als Mischgebietes festgesetzt waren, würden die vom Gutachter vorgeschlagenen "architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe" allenfalls bei Neubebauungen oder baulichen Erweiterungen eine Rolle spielen. Für diese Fälle werden entsprechende Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Abgrenzung der ermittelten Lärmpegelbereiche II und III erfolgt informell zur besseren Nachvollziehbarkeit auf der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Davon abgesehen, wird ebenfalls die Zulässigkeit eines immissionsschutzbezogenen Einzelnachweises Festsetzungsgegenstand der 2. Änderung. Dies er-

möglichst im Einzelfall, z. B. aufgrund der tatsächlichen Raumnutzung, der Eigenabschirmung bei unterschiedlichen Geschossebenen oder der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet abzuweichen. Letzten Endes geht es um gute wohnhygienische Verhältnisse im Plangebiet, was bedeutet, dass ab einer Außenlärmbelastung über 45 dB (A) nachts für Schlafräume und Kinderzimmer die gewünschte bzw. erforderliche Raumlüftung kontinuierlich über eine, von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung gewährleistet sein muss.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungen als gewahrt angesehen.

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

### **5.10 Brandschutz**

Für das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Mischgebiet besteht ein ausreichender Grundschatz im Bereich der Löschwasserversorgung. Die verkehrliche Erschließung ist somit auch für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete über die Elbstraße in ausreichendem Umfang für die Feuerwehr möglich. Diese kann mit einer Achslast von mindestens 10 t befahren werden.

Die Absicherung des Löschwasserbedarfs ist für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren gegeben. Hier ergibt sich lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h. Der Löschwasserbedarf im Bereich des Sonstige Sondergebietes SO ergibt aus v. g. Regelwerk mit einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h oder 1.600 l/min als Grundschatz für die Zeit von 2 Stunden. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) bereitzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist somit durch geeignete Löschwasserentnahmestellen, wie Hydranten, Flachspielbrunnen, Löschteiche etc. durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Ergiebigkeit ist durch entsprechende Entnahmeprotokolle nachzuweisen bzw. durch ein entsprechendes Schreiben des zuständigen Wasserversorgers zu garantieren. Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz befinden sich im näheren Umfeld Hydranten (Roßlauer Straße). Die Löschwassermenge variiert hierbei entsprechend den hydraulischen Verhältnissen im Trinkwasserrohrleitungssystem.

In Abhängigkeit vom für die Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet SO zu erarbeitenden Brandschutzkonzept, ist die Nutzbarkeit der vorhandenen Hydranten für dieses Bauvorhaben zu gegebener Zeit zu beurteilen. Zum exakten Nachweis der, im Trinkwasserrohrleitungsnetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge, sind zu gegebener Zeit Hydrantenmessungen erforderlich. Diese sind bei den Stadtwerke Coswig (Anhalt) zu beauftragen. Gemäß Brandschutz-

und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG), ist die Stadt Coswig (Anhalt) für den Grundschutz verantwortlich.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem FD 38, Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

Hinweis:

Entsprechend der konkreten Nutzung des Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **5.11 Denkmalschutz**

Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" ist bislang kein Kultur- bzw. archäologisches Denkmal der Stadt Coswig (Anhalt) bekannt geworden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA für den Fall unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Eine wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmäler obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

### **5.12 Altlasten/Bodenschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Landkreises Wittenberg enthalten sind.

Kontaminierter Bauschutt ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Da im Plangebiet sandige Böden mit einem geringen Anteil bindigen Materials überwiegen, ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt ist. Sollten bei Erdarbeiten Unregelmäßigkeiten gefunden werden (organoleptischer Befund), ist umgehend die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg zu informieren.

Hinweise:

- Entsprechend § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA<sup>6</sup> ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens sind das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§2, 3 BodSchAG LSA).
- Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V. m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.
- Seit 01.08.2023 gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung für den Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe oder Gemische (RC-Material, Bodenaushub mit/ohne Fremdbestandteile u. a. oder Gemische aus diesen) im Rahmen von Baumaßnahmen (technisches Bauwerk). Wird Bodenmaterial in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut oder dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.
- Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

### 5.13 Baugrund<sup>7</sup>

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" wurden in der Vergangenheit Geländeauffüllungen mit unterschiedlichen anthropogenen Materialien bzw. Bodensubstraten vorgenommen. Die anstehenden Auffüllungen besitzen nur eine geringe Tragfähigkeit, so dass sich tragfähigkeitsverbessernde Maßnahmen im Zuge von Bauvorhaben erforderlich machen können. Die Gründung der Fundamente kann unter Beachtung vorgenannten Inhalte als Flachgründung auf Streifen, Einzel- und Plattenfundamenten erfolgen.

Eine Beeinflussung von Baumaßnahmen durch unterirdisches Wasser ist während der Bauausführung bei mittleren Wasserständen nicht zu erwarten. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß ATV Arbeitsblatt 130 ist nach durchstoßen der Auffüllung innerhalb der Schmelzwassersande möglich. Für die Schmelzwassersande ist ein durchschnittlicher Gebirgsdurchlässigkeitswert von  $K_f = 2 \cdot 10^{-4}$  m/s als Bemessungswert anzusetzen.

---

<sup>6</sup> Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

<sup>7</sup> unter Verwendung von Auszügen aus Protokoll zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) – Voruntersuchung – Sven Nehr Korn, Streetz, 15.01.2004

Eine genaue Kenntnis der Zusammensetzung der Ablagerungsbereich existiert nicht. Bekannt ist, dass in Teilen auch Bauschuttverfüllungen Gegenstand sein können. Eine Gefährdung für Menschen besteht im Ergebnis einer angefertigten Bodenanalyse nicht.

Vor beabsichtigten Baumaßnahmen werden aus den vorgenannten Rahmenbedingungen heraus unbedingt die zur Prüfung der Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes Baugrunduntersuchungen empfohlen. Mit zusätzlichen Aufwendungen zur Erzielung der notwendigen Tragfähigkeit ist im gesamten Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu rechnen.

#### **5.14 Kampfmittel**

Eine Belastung des Geländes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zu verfahren. D. h., bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt des Landkreises oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten dürfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

### **6. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§§ 1, 2 ABS. 1 UND 2, §§ 4-14A, § 50 UND ANLAGE 1 UVPG)**

#### **6.1 Grundlagen**

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erreicht mit dem hierin integrierten Sonstigen Sondergebiet SO für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> den Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) lt. Nr. 18.6.2 Anlage 1 UVPG. Die UVP-VP wurde gemäß Anlage 3 UVPG durchgeführt.

Hinweise:

- Da sich die Inhalte der hiesigen UVP-VP weitestgehend mit den entsprechenden Vorgaben für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes und für den Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überschneiden, werden die folgenden Angaben zur Umweltprüfung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 3 zum UVPG dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die - zusätzliche - Darstellung anhand der Gliederung und Abfolge der Anlage 1 BauGB zum Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet. Die aus den Vorgaben für den Umweltbericht gemäß BauGB über den "Katalog" der Vorgaben aus dem UVPG ggf. hinausgehenden Inhalte des hiesigen Vorhabens wurden an passender Stelle ergänzend eingefügt.
- Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells sowie in Gegenüberstellung der Bauflächen/Versiegelungsflächen.

Zum rechtswirksamen Bebauungsplan wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) parallel zum Bebauungsplanverfahren ein landschaftspflegerischer Begleitplan - LBP - erstellt, der die wahrscheinlichen Umweltauswirkungen der Planung sowie die mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes zum Betrachtungsgegenstand hatte. Neben der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und der sonstigen wahrscheinlichen Umweltauswirkungen sowie deren kompensatorischer Bewältigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verfolgt der LBP auch landschaftsästhetische und allgemein-ökologische Ziele, die insbesondere durch eine gute Durchgrünung des Plangebiets (s. u. Abb. Gesamtgeltungsbereich Urplan und 1. Änderung) sichergestellt werden sollen.

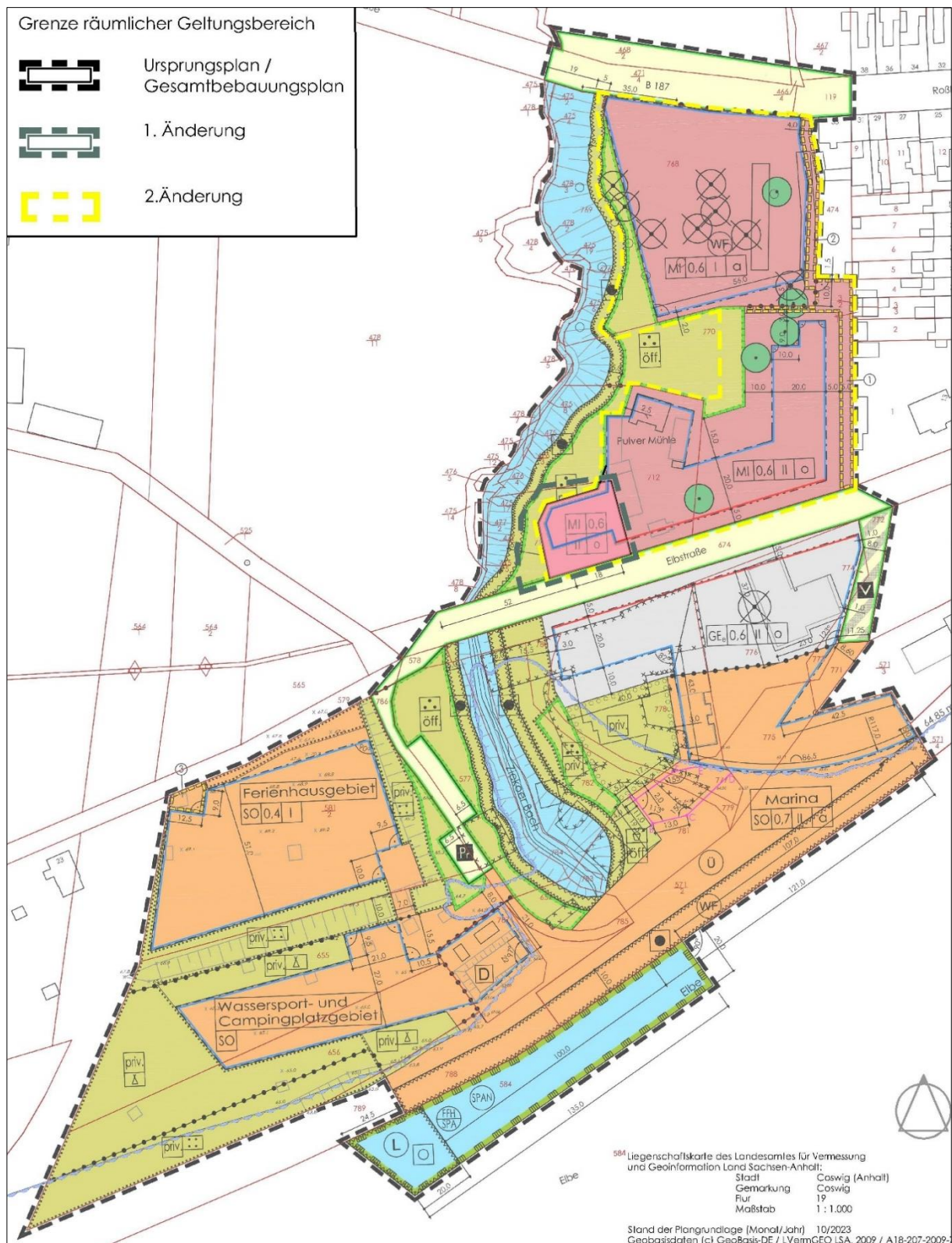
Der für den Urplan verfasste LBP hatte ein "grünes Entwicklungskonzept" für den Gesamtplan entwickelt, das dabei zum einen die Sicherung und Verbesserung der Situation am Ziekoer Bach sowie zum anderen den Aufbau einer vernetzten internen Grünstruktur unter Einbeziehung insbesondere vorhandener Gehölze zum Gegenstand hat. Der LBP sieht eine als "Grünzug" benannte durchgehenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. T-Fläche) begleitend zum Gewässerverlauf vor, an die dann unterschiedlich räumlich bemessene weitere Grünflächen (private wie öffentliche) eines "Grüngürtels" angebunden sind. Der Ziekoer Bach ist für den regionalen Biotopverbund von Bedeutung und stellt für die örtliche Situation die wertvollste Biotopstruktur dar.

Der Ziekoer Bach und der dazu gehörige Gewässerrandstreifen tangieren den Bereich der 2. Änderung nicht direkt. Betroffen ist der östliche Randbereich mit einer Grünfläche des internen Grünverbundes (südlich des Nahversorgers), zwischen dem Ziekoer Bach und dem Baugebiet westlich der Hafenstraße.

#### 6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich über bisher als Mischgebiet festgesetzte Flächen zwischen der B 187 und der Elbstraße und östlich des Ziekoer Baches, außerdem werden Grünbereiche auf der Ostseite des Ziekoer Baches miterfasst. Damit erfasst er nur den nördlich der Elbstraße gelegenen Teil des insgesamt rd. 6,55 ha großen Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick". Der Urplan trifft für das hiesige Plangebiet hauptsächlich Mischgebietsfestsetzungen sowie Festsetzungen für Grünflächen auf der Ostseite des Ziekoer Baches (der hier die westliche Geltungsbereichsgrenze markiert).

B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" inkl. 1. Änderung, rechtswirksame Fassung



Mit der 2. Änderung soll im Wesentlichen Baurecht für den Umbau eines Lebensmitteldiscounters geschaffen werden, bei dem das bestehende Verkaufsgebäude erweitert werden soll, wofür hier allein wegen der angestrebten Größe schon die Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird. Mit der Ver-

Vergrößerung der Verkaufsfläche wird der NORMA-Discountmarkt zu einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, für die als Baugebietskategorie ein Sondergebiet festgesetzt werden muss.

Außerdem soll das in den letzten Jahren südlich des NORMA-Discountmarktes entstandene Wohngebiet adäquaten Niederschlag in der Bauleitplanung finden und so für die Zukunft gesichert werden. Die für Mischgebiete geltende Nutzungsartenteilung mit bis zu 50 % Wohnen ist faktisch weit überschritten und gewerbliche Nutzungen sind allenfalls untergeordnet vertreten.

Teilbereiche der bisher als öffentliche Grünflächen für Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Flächen östlich des Ziekoer Baches werden wegen der dort faktisch inzwischen bestehenden Nutzung nunmehr dem neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (Hausgärten) und dem Sondergebiet (Stellplätze) zugeschlagen bzw. als private Grünfläche festgesetzt.

Die städtebauliche Zielstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" zielt darauf ab, dass der ansässige NORMA-Discountmarkt ein größeres, zeitgemäßes Gebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen bekommt. Für die Zukunft wird eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> angestrebt. Für das durch Anbau erweiterte und umgebaute zukünftige Gebäude werden daher 1.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche veranschlagt, womit der Zulässigkeitsmaßstab erreicht wird, bei dem nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Vermutungsregel schädlicher Umweltauswirkungen bezüglich der Großflächigkeit von Handelseinrichtungen besteht. Davon geht der Gesetzgeber regelmäßig aus, wenn die Verkaufsfläche 800 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht.

#### 6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274;2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372, 374)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Bekanntmachung vom 02.04.2019
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: [Natura2000-lsa.de](https://www.natura2000-lsa.de)

- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt: Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2 (MBI. LSA 2009, S. 250)
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt RdErl. des MULE vom 15.02.2020 – 24.2-2247 (MBI. LSA 2020 S. 174)

Die **Umweltschutzziele**, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" berücksichtigt werden, sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers möglichst an Ort und Stelle
- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen, insbesondere des Wohnens

## **6.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

### 6.2.1 Merkmale des Vorhabens

Der an der B 187 vorhandene NORMA-Discountmarkt will sich in zeitgemäßer Ausstattung modernisieren und vergrößern, wofür das jetzige Gebäude umgebaut werden soll. Das Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, durch eine Erweiterung nach Norden soll ein größeres Gebäude mit 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geschaffen werden. Die Stellplatzanordnung wird so geändert, dass der mittlere Block quasi "um eine Reihe" nach Norden verschoben wird, die Lieferzufahrt soll weiterhin im Westen des Grundstücks von der B 187 aus erfolgen.

Das Sortiment wird mit primärer Ausrichtung auf die Nahversorgung und den kurzfristigen Bedarf an die heutigen Markterfordernisse angepasst. Die zukünftige Bruttogeschossfläche wird mit 1.600 m<sup>2</sup> veranschlagt, womit es sich baurechtlich um großflächigen Einzelhandel und nicht mehr um einen "Laden" handelt. Dafür setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet SO "Nahversorgung" fest.

Für die inzwischen überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke südlich des Lebensmitteldiscounters wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe – wie ursprünglich geplant - hat sich nicht ergeben. Zur verkehrlichen Erschließung wurde ein von der Elbstraße nach Norden führender "Stich" gebaut, der mit der hiesigen Planung nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, bisher handelte es sich nur um ein Wegerecht.

Bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereiche nahe dem Ziekoer Bach, wurden an den NORMA-Discountmarkt verkauft und werden nun als private Grünfläche festgesetzt. Weitere Anteile der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind in private Wohngrundstücke übergegangen und sollen entsprechend als Baugebiete in den geänderten Bebauungsplan eingehen.

#### 6.2.1.1 Größe des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst insgesamt rd. 1,24 ha, wovon 0,55 ha auf das Sondergebiet "Nahversorgung" entfallen und rd. 0,62 ha auf ein Allgemeines Wohngebiet, die Erschließungsstraße umfasst rd. 0,05 ha, außerdem sind noch rd. 0,02 ha des Grünstreifens am Ziekoer Bach als private Grünfläche Teil des Geltungsbereichs. Mit der 2. Änderung werden keine bisher nicht von einem Bebauungsplan erfassten Flächen überplant, es kommt nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von unbeplanten Außenbereichsflächen. Es wird kein zusätzlicher "Landverbrauch" hervorgerufen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes kommen rd. 0,06 ha Baugebietsflächen hinzu, die bisher als Grüngürtel und auch mit Maßnahmen zur internen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe belegt waren.

#### 6.2.1.2 Zusammenwirken mit anderen zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Im Umfeld des Plangebietes werden derzeit keine neuen Bebauungspläne aufgestellt oder Vorhaben geplant, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Durch die geplante 3. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes südwestlich der Elbstraße sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung zu erwarten, da auch dort im Wesentlichen die inzwischen faktische Nutzung in geltendes Planungsrecht überführt werden soll.

#### 6.2.1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen (einschließlich Flächenverbrauch)

Die durch die Bauleitplanung anhand der GRZ von 0,8 im SO "Nahversorgung" ermöglichte Versiegelungsrate entspricht in etwa dem derzeitigen Zustand. Der Standort ist sowohl durch die aktuelle Nutzung als auch durch die mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan mögliche maximale Inanspruchnahme von 80 % der Grundfläche als vollständig anthropogen überprägt anzusprechen, die Versiegelungsrate ist bereits hoch, bedeutende Biotopstrukturen sind nicht zu verzeichnen. Für das Allgemeine Wohngebiet kommt es mit der neu festgesetzten maximalen Inanspruchnahme von 60 % der Grundflächen zu einer Verringerung, weil die für das ursprüngliche Mischgebiet zulässige Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 hier zukünftig nicht mehr in Frage kommt. Damit verringert sich der Kompensationsbedarf durch das WA. Durch die neue Planung werden am Ziekoer Bach bisher geplante Grün- und Entwicklungsflächen verringert, womit die dortigen Kompensationswirkungen reduziert werden. Für die bisher

im Mischgebiet in der GRZ bis 0,8 aufgehenden Verkehrsfläche werden nunmehr 100 % Versiegelungsfläche angesetzt. Wegen der geringen Flächengröße kommt dies in der Gesamtbilanz der 2. Änderung aber kaum zum Tragen.

#### 6.2.1.4 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie heute am Standort und wie in der Nachbarschaft Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung, einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral, die Zufahrt der Müllfahrzeuge wird über die B 187 im Norden und im Süden über die Elbstraße ermöglicht.

#### 6.2.1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie ein neues Gebäude und Stellplätze mit betriebsbedingten Schallemissionen. Gegenwärtig besteht durch den Verkehr eine Vorbelastung; bereits vom aktuellen Besucher- und Lieferverkehr des NORMA-Discountmarkts sowie dem Verkehr auf der Roßlauer Straße/B187 gehen Schallemissionen aus, was bisher jedoch nicht zur Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld führte. Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen diesbezüglich im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden (weitere Ausführungen hierzu s. Pkt. 5.9).

Weiterhin sind anlagen- und betriebsbedingte Emissionen (Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate) möglich. Hingewiesen sei hier auf die entsprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

#### 6.2.1.6 Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie Störfall-Anfälligkeit

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind keine akuten Gefährdungen zu erwarten. Erheblich emittierende Gewerbe- oder Industrieanlagen oder Anlagen und Betriebe, die vermehrt mit umweltgefährdenden Schadstoffen arbeiten sowie Störfallbetriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

#### 6.2.1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Erhebliche zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind unwahrscheinlich, da sich insgesamt an der örtlichen Situation, mit

Ausnahme der Erweiterung der Verkaufsfläche, keine wesentlichen Änderungen ergeben werden. Die Zufahrten werden wie bisher erfolgen und es soll weiterhin keine nächtliche Anlieferung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr stattfinden. Mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird nicht gerechnet.

Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes und ggf. notwendige Maßnahmen diesbezüglich, im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden (weitere Ausführungen hierzu s. o. und s. Pkt. 5.9).

## 6.2.2 Standort des Vorhabens

### 6.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte durch Versiegelungsflächen und das Gebäude eines Lebensmitteldiscountmarktes bestimmte Fläche dar. Zur Eingrünung der Stellplätze wurde entlang der Roßblauer Straße/B187 eine Baumreihe gepflanzt.

### 6.2.2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Vorgeschichte hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit als anthropogen überformt bis vollständig überprägt und teilweise nahezu funktionslos (z. B. NORMA-Parkplatz) zu beschreiben.

Der Ziekoer Bach ist für den regionalen Biotopverbund von Bedeutung und stellt in der örtlichen Situation die wertvollste Biotopstruktur dar. Der Geltungsbereich der 2. Änderung selbst hat keine besonderen Funktionen für den Biotopverbund, die Biotopausstattung ist im nördlichen Bereich des NORMA-Discountmarktes sehr spärlich und naturfern, im südlichen Bereich mit den Wohngrundstücken zwar höher, aber ohne besondere Ausstattungselemente. Altbäume sind so gut wie nicht vorhanden, die Grün- und Freiflächen sind überwiegend intensiv genutzt und eher naturfern gestaltet.

Erholungseignung besteht wegen der aktuellen Nutzung für das geplante SO "Nahversorgung" nicht. Für das daran südlich anschließende Allgemeine Wohngebiet ist für die Allgemeinheit keine Erholungs- und Freizeitfunktion gegeben, diese gilt nur für die dort ansässige Wohnbevölkerung in ihren Hausgärten.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten liegen keine Nachweise vor. Durch Ortsbegehungen wurde das faunistische Potenzial eingeschätzt, Vorkommen streng oder besonders geschützte Arten sind höchst unwahrscheinlich, weil keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden sind.

Da sich alle von der Planung betroffenen Bereiche durch die bereits erfolgte bauliche Entwicklung und die intensiven Nutzungen in einem stark überprägten und naturfernen Zustand befinden, kann die aktuelle Habitatsignung insgesamt als gering und am ehesten für siedlungsgewohnte Arten und Kulturfolger geeignet beschrieben werden, die auch in der Umgebung überall anzutreffen sind und ausweichen können.

Am ehesten Potenzial haben unbebaute und begrünte Flächenanteile, die sich nach Westen zum Ziekoer Bach richten, insoweit es sich hier um weniger intensive Gartennutzungen (im WA) und sonstige wenig beanspruchte Freiflächen handelt. Im Plangebiet sind keine Vorkommen von Gebäudebrütern, Höhlenbrütern oder Fledermäusen bekannt, da es weitestgehend an geeigneten Strukturen fehlt. Dass Fledermäuse und Höhlenbrüter am Ziekoer Bach geeignete Strukturen finden und dass sie das Plangebiet bei ihren nächtlichen Jagdflügen überqueren und aufsuchen, ist wahrscheinlich. Weit bessere Habitatbedingungen finden sie in den größeren Gehölzbeständen an der Elbe. Die Stellplätze auf dem NORMA-Parkplatz reichen westlich sehr nah an den Uferbereich heran, was die Eignung für Brutplätze in den dortigen Ufergehölzen einschränkt.

Bei Begehungen im Sommer 2023 wurden in den wenigen Bäumen auf dem NORMA-Gelände keine Nester festgestellt. Als potenzielle Brutvögel kommen euryöke Arten aus der Gilde der Gebüschbrüter in Betracht. Es sind keine für Fledermausquartiere oder für Höhlenbrüter geeignete Altbäume vorhanden, mit Ausnahme einer großen Weißulme zwischen den Stellplätzen ganz im Osten. Geeignete Quartierstrukturen sind eher im direkten Uferbereich des Ziekoer Baches mit den dort teilweise vorhandenen Altbäumen zu erwarten. Diese Bereiche im Gewässerrandstreifen sind nicht Gegenstand der 2. Änderung und es sind auch keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen (Befahrung, Baumfällungen) in Folge des Bebauungsplanes zu erwarten.

Für Offenlandbrüter und Bodenbrüter sind keine geeigneten Strukturen vorhanden; ebenso nicht für Zauneidechsen, denen es an geeigneten sandigen und grabfähigen Bodenoberflächen für die Eiablage mangeln würde. Blühpflanzen sind nur marginal vertreten, so dass Insekten kaum Nahrungsangebote finden. Dass in Hecken und Sträuchern auf den Wohngrundstücken Vögel brüten und Kleinsäuger Verstecke finden, ist wahrscheinlich. Mit den Inhalten der 2. Änderung ergibt sich aber keine Betroffenheit, da dort im Wesentlichen der Status quo gesichert wird.

Das lokale Mikroklima wird von den im bebauten Umfeld zu konstatierenden siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen beeinflusst, Durchlüftung und Durchströmbarkeit sind hinreichend gegeben.

Die untere Wasserbehörde hat im Verfahren darauf hingewiesen, dass der Ziekoer Bach ein naturnahes Gewässer ist und der Charakter eines typischen Flämingbaches ("Kiesgeprägter Tieflandbach" - LAWA-Typ 16) trägt. Laut der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) befindet sich der Ziekoer Bach

in einem "mäßigen ökologischen Zustand", Bewirtschaftungsziel ist das Erreichen eines "guten ökologischen Zustandes" gemäß europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Das zu diesem Zweck aufgestellte Gewässerentwicklungskonzept (GEK) "Kleine Flämingbäche" fordert für den Ziekoer Bach in erster Linie Strukturverbesserungen durch lineare Maßnahmen, wie den Einbau von Kies- und Totholzstrukturen. Die Inhalte der 2. Änderungen des Bebauungsplanes lösen keine Konflikte zu den Zielstellungen des GEK aus, die Durchführung der im GEK entwickelten Maßnahmen ist nicht betroffen. Der Ziekoer Bach ist nicht Bestandteil des Plangeltungsbereiches.

#### 6.2.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

##### 6.2.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von Schutzgebieten im oben genannten Sinne betroffen. FFH- und SPA-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen in mindestens 0,10 km Entfernung.

FFH0067	"Dessau-Wörlitzer Elbauen"	0,10 km
SPA0001	"Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst"	0,10 km

- nicht betroffen

##### 6.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in rd. 2,50 km Entfernung.

NSG0174	"Pfaffenheide-Wörpener Bach"	2,50 km
---------	------------------------------	---------

- nicht betroffen

##### 6.2.2.3.3 Nationalparks und nationale Naturmonumente

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

##### 6.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Biosphärenreservat befindet sich in rd. 0,10 km Entfernung, das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet in mindestens 0,18 km Entfernung.

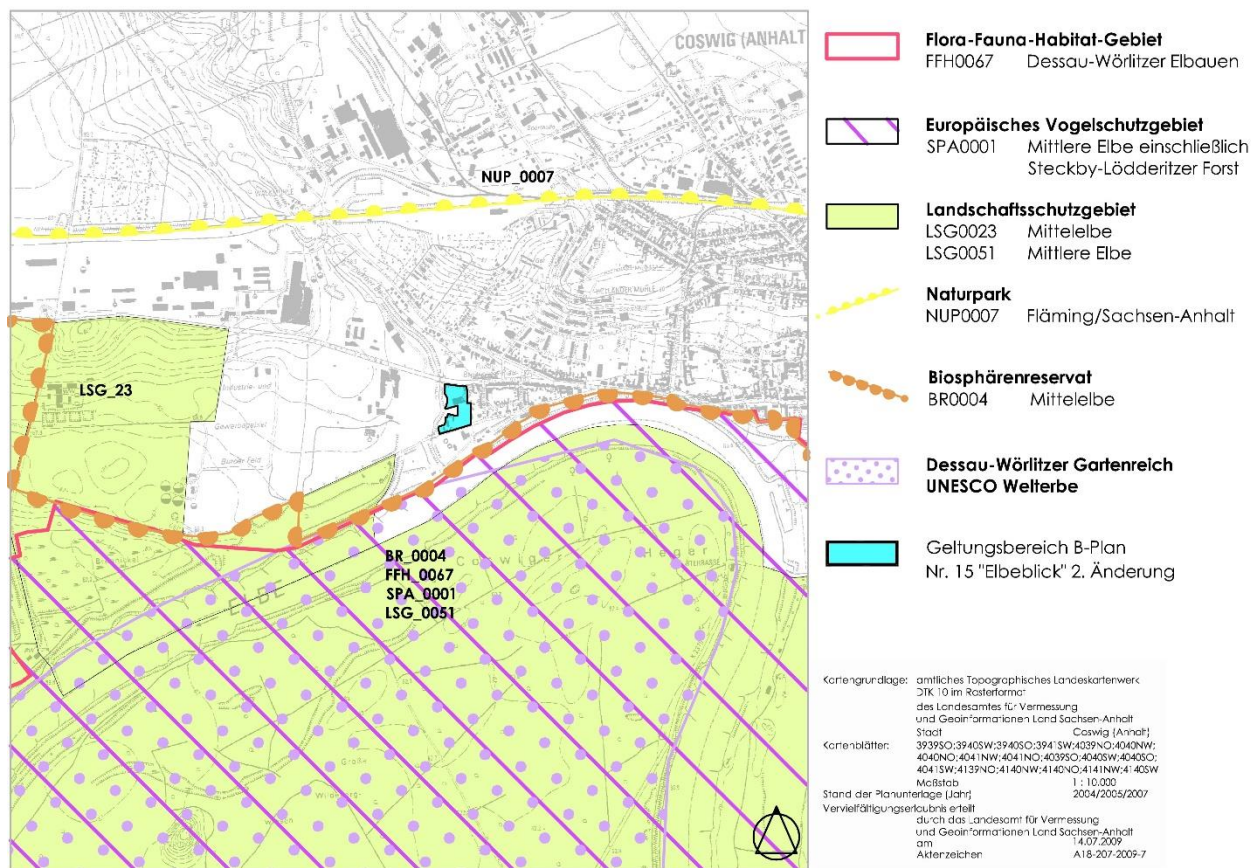
Die Elbaue stellt eine überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit dar, für die in der 2001 für den ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst aufgestellten Planung ein Ökologisches Verbundsystem – ÖVS – mit der Nr. 2.1.1 geführt wird. Der Ziekoer Bach gehört zu der regional bedeutsamen Biotopverbundeinheit 2.2.3 Bernscher Bach und wird als Biotopverbundfläche Nr. 221 geführt.

LSG0023 Mittelelbe 0,18 km  
 LSG0051 "Mittlere Elbe" 0,19 km

BR0004 "Mittelelbe" 0,10 km

- nicht betroffen

Abb. 1 Schutzgebiete



### 6.2.2.3.5 Naturdenkmale

Flächenhafte Naturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

### 6.2.2.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile einschließlich Alleen

- nicht vorhanden

#### 6.2.2.3.7 Geschützte Biotope

Lt. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gehölze am Ziekoer Bach westlich des Plangeltungsbereiches werden durch das Vorhaben höchstwahrscheinlich nicht betroffen sein.

Wenn der Stellplatzbereich um den NORMA-Discountmarkt neugestaltet wird, sind möglicherweise auch dortige Bestandsbäume betroffen. Diese Gehölze sind gegebenenfalls (bei entsprechender Größe) durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt.

- nicht betroffen

#### 6.2.2.3.8 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich oberhalb der Elbstraße, außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes. Trinkwasserschutzzonen oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

- nicht betroffen

#### 6.2.2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Der Geltungsbereich der 2. Änderung schließt unmittelbar an die stark befahrene Roßlauer Straße/B 187 an, der Verkehrslärm wirkt in das Plangebiet hauptsächlich auf das NORMA-Gelände ein. Vom Betrieb des ansässigen NORMA-Discountmarktes gehen Schallemissionen aus, die für die Wohnnutzungen im südlichen Plangeltungsbereich relevant sind sowie für die östlich anschließenden Grundstücke, wo ebenfalls hauptsächlich Wohnnutzungen stattfinden.

Um sicherzustellen, dass auch zukünftig ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen gewährleistet werden kann, hat die Stadt Coswig (Anhalt) zur Überprüfung und Prognostizierung der immissionsschutzrechtlichen Situation ein Schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen.<sup>8</sup> Dabei wurde in erster Linie der Frage nachgegangen, wie der zukünftige Betrieb im SO "Nahversorgung" so gestaltet werden kann, dass die empfindlichen Wohnnutzungen im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet im südlichen Plangeltungsbereich sowie für die Wohnnutzungen in der Umgebung verträglich gestaltet werden kann.

Im Ergebnis der Prognose und Beurteilung der Geräuschsituation weist das Gutachten nach, dass durch die aus dem Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" resultierenden Geräusche die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarschaften in der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) um rd. 6 dB (A) oder

---

<sup>8</sup> Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH vom 19.12.2023

mehr unterschritten werden. Dies trifft bis auf zwei Immissionsorte auch für den Beurteilungszeitraum tags (06.00 – 22.00 Uhr) zu. Aufgrund der Vorbelastung wird der maßgebliche Orientierungswert am Tage in Summe (Vorbelastung zuzüglich Zusatzbelastung) um weniger als 1 dB (A) überschritten, was aber akustisch nicht wahrnehmbar ist.

Generell handelt es sich bei den pegelbestimmenden Emissionen um die im Bereich der PKW-Stellplätze und Fahrgassen auftretenden Geräusche. Bei deren Beurteilung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein LKW-Lieferverkehr in der Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr grundsätzlich auszuschließen ist, damit es nachts nicht zu erheblichen Störungen für die ansässige Wohnbevölkerung kommt.

Da im hiesigen Fall bereits ein konkretes Vorhaben bekannt ist, konnten die Gutachter ihre Prognose entsprechend der beabsichtigten Gebäudeanordnung und Größe formulieren. Der Bebauungsplan an sich stellt aber eine Angebotsplanung dar, es könnte "anders kommen". Um sicherzustellen, dass auch mit einem baulich anders gearteten Vorhaben der Immissionsschutz für die Wohnnutzungen gewährleistet werden kann, schlagen die Gutachter eine grundflächenbezogene Emissionskontingentierung (für das SO) vor, die der Bebauungsplan entsprechend aufnimmt. Außerdem schlagen die Gutachter vor, für den Fall einer zukünftig vielleicht intensiveren Nutzung heute bereits den Standort einer Lärmschutzanlage mit in den Bebauungsplan aufzunehmen, dem wird gefolgt.

Im Genehmigungsverfahren einer baulichen Anlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Emissionskontingente sicher eingehalten werden. Sie stellen Obergrenzen dar, die im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der jeweiligen Vorhabenansiedlung nicht überschritten werden dürfen.

Bei der Untersuchung des Verkehrslärmes zeigt sich, dass im Wesentlichen der Orientierungswert tags für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB (A), abgesehen von einer geringfügigen Überschreitung um bis zu 1 dB (A), eingehalten werden kann. In der Nachtzeit hingegen kann der maßgebliche Orientierungswert von 45 dB (A) in rund der Hälfte des Allgemeinen Wohngebietes überschritten werden. Dabei kann die Überschreitung nachts bis zu 4 dB (A) betragen.

Da das Plangebiet im Wesentlichen bebaut ist und die Baugenehmigungen auf der Grundlage des bislang geltenden Ursprungsbebauungsplanes erteilt wurden, bei dem die Baugebiete als Mischgebiete festgesetzt waren, würden die vom Gutachter vorgeschlagenen "architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe" allenfalls bei Neubebauungen oder baulichen Erweiterungen eine Rolle spielen. Für diese Fälle werden entsprechende Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen Gegenstand des Bebauungsplanes.

- nicht betroffen

### 6.2.2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Im Regionalen Entwicklungsplan A-B-W ist Coswig (Anhalt) als Grundzentrum eingestuft.

Ziel der Raumordnung für die Grundzentren ist es, sie als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Ziel Z 35 LEP 2010 LSA).

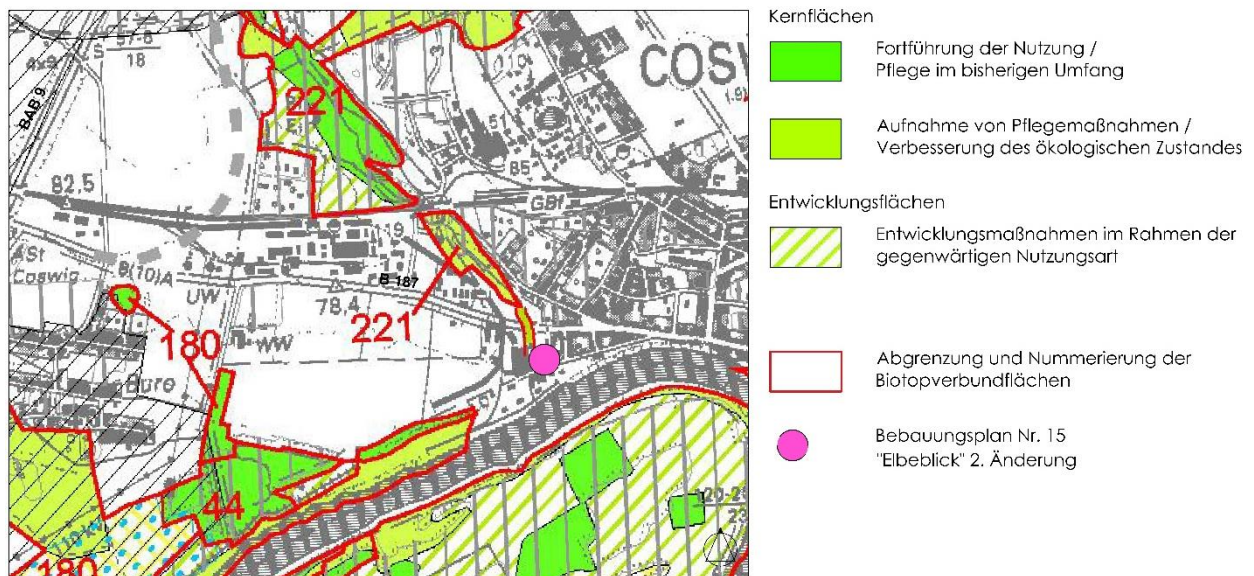
Für den hiesigen Standort weiterhin relevant ist das Ziel Z 44 LEP 2010 LSA, welches auf die bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen, vor allem auch der älter werdenden Bevölkerung mit Blick auf das Gesundheits- und Sozialwesen, zielt. Mit der langfristigen Sicherung des NORMA-Standortes an der Roßlauer Straße/B187 durch Umbau und Modernisierung kann die Nahversorgungslage für die im Umfeld lebende Mantelbevölkerung attraktiv gehalten werden.

- nicht betroffen

### 6.2.2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder -gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

- nicht vorhanden

Abb. 2 Ökologisches Verbundsystem (ehem.) Landkreis Anhalt-Zerbst 2001



### 6.2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

#### 6.2.3.1 Art und Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Der rd. 1,24 ha große Bebauungsplan der 2. Änderung soll im Wesentlichen der Stabilisierung der Einkaufsmöglichkeiten im NORMA-Discountmarkt an der Roßlauer Straße/B187 dienen und das südlich davon entstandene Wohngebiet in der kommunalen Bauleitplanung adäquat abbilden. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter bekommt als Sondergebiet die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung, mit der er sein Sortiment in moderner, zeitgemäßer Präsentation - dabei aber weiterhin primär für den kurzfristigen Bedarf bzw. die Nahversorgung - anbieten kann. Für die vorhandenen Wohnnutzungen wird deren Fortbestand in einem entsprechenden Umfeld und mit auf sensible Nutzungen abgestimmten geringen (zulässigen) Störgraden als Allgemeines Wohngebiet gesichert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt sind nicht erkennbar. Für die Wohngebiete der Umgebung wird die dauerhafte Sicherung von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (zu Fuß-Erreichbarkeit) gesichert. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen, werden sich wahrscheinlich so gestalten, wie dies bereits bei dem bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Fall ist.

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen fällt der NORMA-Discountmarkt zukünftig der Kategorie des großflächigen Einzelhandels zu, weshalb bezüglich der Verträglichkeit mit den Handelsschwerpunkten in der Kernstadt Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten getroffen werden. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten wird nur als Randsortiment zulässig sein und die dafür genutzte Handelsfläche wird auf 100 m<sup>2</sup> limitiert (ausgenommen davon sind Drogeriewaren als Teil der Haupthandelnutzung).

#### 6.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

#### 6.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die aktuelle intensive Nutzung erheblich verändert und dauerhaft überprägt. Das Gelände sowie die Umgebung sind seit dem Ende des 19. Jh. in Nutzung, die natürlichen Funktionen und die Leistungsfähigkeit der Umweltgüter sowie der Schutzgüter des Naturhaushalts kommen kaum noch zum Tragen. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte GRZ von 0,8 im SO "Nahversorgung" wird durch die bestehende (hohe) Versiegelungsrate schon erreicht. Diesbezüglich werden keine weiteren Bodeneingriffe wirksam. Laut dem geltenden Bebauungsplan Nr. 15 ist die Bebauung/Versiegelung von bis zu 80 % der Grundflächen zulässig, da für das bisher festgesetzte Mischgebiet mit

GRZ 0,6 die Überschreitungsmöglichkeit auf bis zu 0,8 nicht ausgeschlossen wurde. Für das neu festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA gilt nun aber eine GRZ 0,6 als Höchstmaß, so dass der maximal mögliche Eingriff (und entsprechend der Kompensationsbedarf) dort verringert wird.

Betroffenheit für bisherige Freiflächen bzw. Vegetationsbestand oder Naturhaushaltsfunktionen kommt allerdings dadurch zustande, dass die beiden mit der 2. Änderung neu festgesetzten Baugebiete SO und WA teilweise auch Grünflächenfestsetzungen aus dem rechtswirksamen Ursprungsbebauungsplan in Anspruch nehmen. Es kann zu Beeinträchtigungen nach der Eingriffsdefinition des BNatSchG kommen, für die im Rahmen der Bauleitplanung entsprechender Ausgleich zu leisten ist. Aufgefangen wird dies teilweise durch den höheren Freiflächenanteil innerhalb des WA, außerdem stehen für den Ausgleich geeignete externe Maßnahmenflächen zu Verfügung (gesichert durch den rechtsgültigen Bebauungsplan).

Schützenswerte Biotop- oder Tierlebensräume sind nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, gegebenenfalls sind Gutachter hinzuzuziehen und bei Bedarf Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres untersagt, dies ist zu beachten. Wenn die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeiten (Mitte Juli – Februar) durchgeführt werden, können Beeinträchtigungen potenzieller Brutvögel vermieden werden. Bei Einhaltung der Schonzeiten und da die in Betracht kommenden Arten jedes Jahr neue Nester bauen (wofür in der Umgebung geeignete Strukturen vorhanden sind), ist nicht mit Konflikten zu rechnen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind aufgrund der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten, ebenso sind keine Biotopverbundflächen betroffen.

Mit der auch zukünftig hohen Versiegelungsrate von 80 % im SO bleibt es bei den schon aktuell zu konstatierenden erheblichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser sowie der Verdunstung. Grundsätzlich bestehen aber Möglichkeiten für technische Lösungen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung, wie z. B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte. Bisher wird Regenwasser in die öffentlichen Netze der Roßlauer Straße/B187 abgeleitet.

Mit der neuen Bebauung, der Bodenversiegelung und dem Betrieb des NORMA-Discountmarktes kommt es wie bisher zu mikroklimatischen Auswirkungen am Standort, weil Verdunstungsflächen mit Abkühlungseffekten kaum vorhanden sind und die befestigten Flächen und die Baukörper Wärme speichern

und abstrahlen. Signifikante, über die aktuelle Situation hinausgehende mikroklimatische Effekte sind nicht zu erwarten.

Mit dem Umbau und der Neugestaltung des Umfeldes wird das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandortes modernisiert und aufgewertet, auf die Landschaft hat das Vorhaben lagebedingt keine Auswirkungen. Der Gehölzbestand des regional bedeutsamen Biotopverbundes am Ziekoer Bach wird nicht beeinträchtigt.

Das Wohngebiet im südlichen Plangeltungsbereich ist fast vollständig bebaut und bereits aktuell von den betrieblichen Emissionen des NORMA-Discountmarktes betroffen, die Verkehrsgeräusche von der Roßlauer Straße sind weniger relevant (diese wirken stärker auf die an die NORMA-Stellplätze östlich anschließenden Wohnnutzungen ein). Durch den Wandel vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet werden die (im Vergleich zu den bisher festgesetzten Mischnutzungen höheren) Schutzansprüche der Wohnnutzungen gegenüber störendem Lärm im Bebauungsplan als bindend festgesetzt und sind für die Zukunft auch bei allen neuen Vorhaben in der Nachbarschaft zu beachten.

Der Verkehrslärm der B 187 wirkt in das Plangebiet hauptsächlich auf das NORMA-Gelände ein. Die Wohngrundstücke im Süden und in der östlichen Nachbarschaft sind von den NORMA-Betriebsgeräuschen und dem Lieferverkehr sowie den Geräuschen auf den NORMA-Stellplätzen betroffen. Zur Ermittlung der Belastungen wurde ein Gutachten erstellt, dessen Maßgaben im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Störungen werden Betriebszeitenregelungen für die Warenanlieferung und sonstige An- und Abfahrten getroffen, mit denen LKW-Verkehr für die besonders empfindlichen Nachtstunden von 22:00 bis 06:00 Uhr ausgeschlossen werden. Außerdem wird für den Fall, dass es später ggf. zu einer anderen Nutzung kommen sollte, eine Lärmkontingentierung für die SO-Flächen vorgenommen und die Option einer Lärmschutzanlage an der östlichen Grenze des für den NORMA festgesetzten SO "Nahversorgung" mit in den Bauungsplan aufgenommen. Darüberhinausgehende Auswirkungen oder sich verstärkende Wirkungen der im Wesentlichen bereits mit den vorhandenen Nutzungen einhergehenden Lärmbelastungen werden von den Gutachtern nicht prognostiziert.

#### 6.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen der hiesigen 2. Änderung des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierungen bezüglich der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden. Weiterhin können bei Bedarf gezielte Nutzungseinschränkungen und Betriebsregelungen, insbesondere Schallimmissionen entgegenwirken.

Auswirkungen auf das Ortsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung von Baukörpern unmittelbar und dauerhaft auf, hier kann durch Abstimmung

der Gebäudehöhen und –kubatur sowie mit raumwirksamer Grünstruktur entgegengewirkt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich hauptsächlich um die Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die in den letzten Jahren erfolgte Entwicklung im Plangeltungsbereich bzw. die Fortführung der aktuellen Nutzungen, so dass die wahrscheinlichen Auswirkungen im Wesentlichen den jetzigen entsprechen.

#### 6.2.3.5 Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der in der 2. Änderung festgesetzten Nutzungen als betriebsbedingte/anlagenbedingte Auswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel. Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä., treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

#### 6.2.3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben

Kumulierende Umweltauswirkungen mit Nutzungen in der Umgebung sind gegenwärtig nicht erkennbar. Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes, dessen Festsetzungen für den hiesigen Teilbereich fast vollständig vollzogen wurden, die geplanten Baugebiete sind bebaut. Im östlichen und westlichen Umfeld sind aktuell keine Planungen bekannt, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären. Im Süden soll eine 3. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, der Aufstellungsbeschluss dafür wurde 2023 gefasst. Dabei wird es hauptsächlich um die "Legalisierung" der dort bereits faktischen Nutzungen gehen, deren Umweltauswirkungen heute auch bereits schon gegeben sind. Zukünftige, erheblich negative Umweltfolgen durch das Zusammenwirken mit dem Ursprungsbebauungsplan und der 2. Änderung sind derzeit nicht erkennbar.

#### 6.2.3.7 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Auswirkungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbar erneut Bodenversiegelungen verbunden, die der Definition von erheblichen Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts entsprechen. Großflächige zusätzliche Bodenversiegelungen werden vermieden, indem am Standort des vorhandenen Nahversorgers umgebaut und erweitert wird und ein bereits entwickelter Wohnstandort, der durch das geltende Baurecht zulässig war, planerisch für die Zukunft gesichert wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht mit der als Höchstmaß zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im SO sowie 0,6 im WA in etwa einen Flächenzugriff, der dem jetzigen Zustand entspricht. Die Baugrenzen/Baulinien des

"Nahversorgers" werden großzügig gefasst und gehen über die veranschlagte Gebäudegröße hinaus (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 1.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche), um die Anordnung des Gebäudes so flexibel wie möglich zu halten. Die Baugrenzen im Wohngebiet sind so gefasst, dass besonders zum Ziekoer Bach im Osten ein gewisser Abstand gehalten wird, die bisher stattgefundenen baulichen Entwicklungen aber miterfasst werden.

Um mindern zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen im SO "Nahversorgung" vollständig begrünt werden und für die Eingrünung sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Insbesondere sollen die Bäume so angeordnet werden, dass damit straßenbegleitend im Norden an der Roßlauer Straße eine Eingrünung geschaffen werden kann. Daran im südöstlichen Anschluss wird eine private Grünfläche für Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt, die der Intension des Urplans folgt, den Grünzug entlang des Ziekoer Baches zu erhalten und zu entwickeln. Für das Allgemeine Wohngebiet wird davon ausgegangen, dass wie bisher die nicht überbaubaren Grundstücksanteile überwiegend begrünt und als Hausgärten gestaltet werden.

Die Klimawirksamkeit der neuen Baukörper und Versiegelungsflächen kann durch möglichst geringe Versiegelungsgrade bei Oberflächenbefestigungen (s. o.) und durch emissionsarme, wenig Wärme abstrahlende Gebäudetechnik gemindert werden. Die Nutzung klimafreundlicher regenerativer Energien, wie Fotovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen.

Um Auswirkungen des NORMA-Discountmarktes für das Wohnumfeld und die städtebauliche Gesamtsituation so gering wie möglich zu halten, wird die Zufahrt ganz im Nordwesten - wie bisher - beibehalten.

Zur Vermeidung von Störungen durch Betriebsgeräusche und Kunden- und Anlieferverkehr wird für NORMA im zukünftigen SO "Nahversorgung" ein Emissionskontingent festgesetzt. Betriebszeitenregelungen, insbesondere der Verzicht auf Anlieferungen während der Nachtstunden von 22:00 – 06:00 Uhr, sollen dazu beitragen, Störungen zu vermeiden. An- und Abfahrten mit LKW sind in den Nachtstunden nicht zulässig. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes enthält der Bebauungsplan bereits die Möglichkeit, im Falle einer zukünftig intensiveren Grundstücksnutzung als heute, zur östlich angrenzenden Wohnbebauung eine Fläche mit der Option zur Errichtung einer Lärmschutzanlage festzusetzen. Dass weiterhin (wie bisher) Verkehrslärm von der Roßlauer Straße/ B 187 in das Plangebiet dringt und die Wohnnutzungen im Süden erreicht, kann durch die hiesige neue Bauleitplanung der 2. Änderung nicht unterbunden werden. Der Schutzanspruch wird aber für die Zukunft im Bebauungsplan verankert (was mit der Mischgebietsfestsetzung bisher nicht im selben Maß der Fall war) und muss bei neuen Wohngebäuden mit baulichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz entsprechend berücksichtigt werden.

#### 6.2.3.8 Alternativen

Im Vorfeld der Planung wurde intensiv geprüft, ob der aktuelle NORMA-Standort weiter genutzt werden könnte. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und bezüglich der Versorgung der ansässigen Wohnbevölkerung stellt sich das Vorhaben günstig dar, vergleichbar "gute" Alternativstandorte sind im Umfeld nicht gegeben. Die für die gewünschte Vergrößerung des ansässigen Lebensmittel-discountmarktes notwendigen Flächen stehen hinreichend zur Verfügung und die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann weiter genutzt werden. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier kein freier unbelasteter Landschaftsraum, sondern ein an die vorhandene Bebauung und in die städtebauliche Struktur eingebundener Standort weiterentwickelt wird und keine Flächen "auf der grünen Wiese" beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden. Aufwendungen für die technische Erschließung können geringgehalten werden, da alle Erschließungssysteme vor Ort vorhanden sind. Da sich das südlich an das NORMA-Gelände anschließende Wohngebiet vollständig entwickelt hat und bis auf ein Grundstück im Süden alles mit Wohnhäusern bebaut ist, ist hier faktisch keine Alternative bezüglich der Nutzung mehr gegeben.

### 6.3 E-/A-Bilanzierung

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Areal, das hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen im Norden hauptsächlich Versiegelungsflächen umfasst und im Süden durch Wohngrundstücke mit intensiv gestalteten Gärten gekennzeichnet ist. Nur in den östlichen Randbereichen sind am Ziekoer Bach natürlichere Grün- und Freiflächen vorhanden. Überwiegend sind die Uferbereiche des Ziekoer Bachs aber nicht vom Geltungsbereich der hiesigen 2. Änderung des Bebauungsplanes erfasst. Zwar wird mit den neuen Festsetzungen die Versiegelungsrate insgesamt kaum verändert, es wird aber mit den neuen Zuschnitten der Baugebiete teilweise zur "Überplanung" von bisherigen Grünflächenfestsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes kommen. Auch wenn diese Flächenanteile gering im Verhältnis zur Gesamtplanung ausfallen, kann der Verlust von Vegetationsstrukturen sowie der Zugriff auf bisher "offene" Bodenbereiche nicht ausgeschlossen werden, womit der Eingriffstatbestand gemäß BNatSchG und NatSchG LSA gegeben ist.

Der rechtswirksame Bebauungsplan enthält zum einen Festsetzungen mit Umweltauswirkungen, bei deren Vollzug auch mit Eingriffen im Sinne der §§ 14 ff BNatSchG zu rechnen ist; zum anderen entsprechende Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen, mit Hilfe derer die Eingriffe bauleitplanerisch bewältigt werden können. Darüberhinausgehende, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende neue Umweltfolgen mit Eingriffscharakter, müssen im Sinne der naturschutzrechtlichen Definition bilanziert und kompensiert werden, weiterhin muss der Verlust von ursprünglicher Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Mit der rechnerisch ermittelten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß dem in Sachsen-Anhalt dafür zu verwendenden Bewertungsmodell kann die Kompensation für Eingriffe im Sinne des BNatSchG im Plangeltungsbereich der 2. Änderung nicht zu 100 % geleistet werden (s. u.). Dies war auch schon für den Ursprungsbebauungsplan der Fall, so dass Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen entwickelt und dem Bebauungsplan zugeordnet wurden. Für die 2. Änderung soll genauso verfahren werden, es werden Maßnahmenflächen im Kontext der für den Urplan zugeordneten Bereiche (wo die Maßnahmen auch realisiert wurden) festgesetzt, mit denen dann eine hinreichende Kompensation geleistet werden kann.

Am nördlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) wird mit den bereits durchgeführten und weiteren geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen aus mehreren Bauleitplänen der Stadt ein räumlich zusammenhängender Biotopkomplex entwickelt. Durch das Zusammenwirken mehrerer Flächen mit verschiedenen Biotopstrukturen kann hier ein größerer positiver Effekt für Biodiversität, Ortsrandeingrünung und das Landschaftsbild erreicht werden als mit einer Einzelmaßnahme (wie sie vom geringen Raumbedarf her für die 2. Änderung allein notwendig wäre).

Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA" <sup>9</sup>

Bilanz in den Grenzen des geplanten WA und der Straßenverkehrsfläche			rechtswirksamer B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" inkl. 1. Änderung		Planung B-Plan Nr. 15 "Elbeblick", 2. Änderung	
Code	Biotoptyp/Nutzungstyp	Wertpunkte	Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Biotopwert
B.	Mischgebiet [Urplan] (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung), bebaubar	0	4.425 m <sup>2</sup>	0 BWP		
PYY	Mischgebiet [Urplan], begrünt	7	1.105 m <sup>2</sup>	7.735 BWP		
BWA/VP.	MI [B-Plan 1. Änderung] (GRZ 0,6 ohne Überschreitung), Bebauung und versiegelbare Fläche	0	480 m <sup>2</sup>	0 BWP		
AKY/HHA	MI [B-Plan 1. Änderung], unbebaubare Fläche: Garten/Freifläche mit Hecken	10	320 m <sup>2</sup>	3.200 BWP		
HGA	Grünflächen öffentlich: Fläche für Maßnahmen	15	350 m <sup>2</sup>	5.250 BWP		
B.	Wohngebiet WA 1 und WA 2 (GRZ 0,6), bebaubar	0			3.710 m <sup>2</sup>	0 BWP
PYY	Wohngebiet WA 1 und WA 2, begrünt: Garten / Freifläche	7			2.470 m <sup>2</sup>	17.290 BWP
VS.	Straßenverkehrsfläche	0			500 m <sup>2</sup>	0 BWP
Summe			6.680 m <sup>2</sup>	16.185 BWP	6.680 m <sup>2</sup>	17.290 BWP

<sup>9</sup> Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S.174) und Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

**Zusammenfassung Bilanz in den Grenzen des geplanten WA und der Straßenverkehrsfläche**

	Versiegelung	BWP
B-Plan Nr. 15 inkl. 1. Änderung	4.905 m <sup>2</sup>	16.185 BWP
B-Plan Nr. 15_2. Änderung	4.210 m <sup>2</sup>	17.290 BWP
Differenz	- 695 m <sup>2</sup>	+ 1.105 BWP

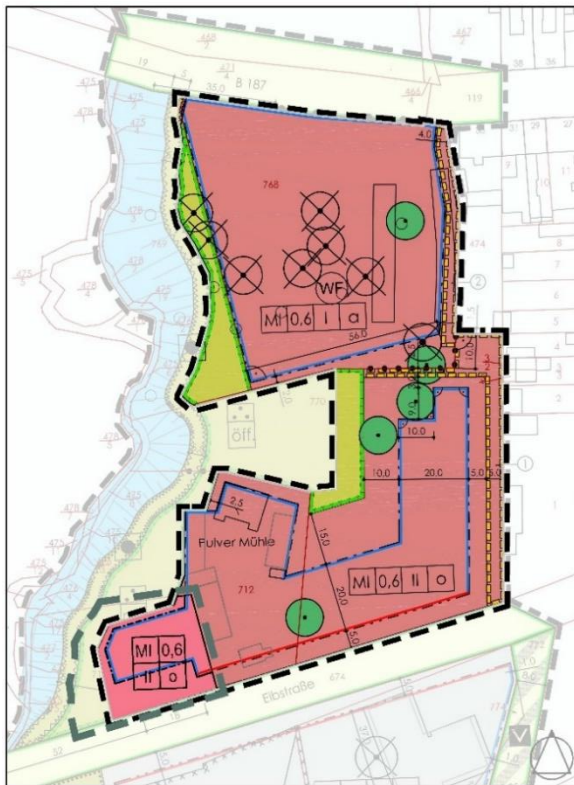
Bilanz in den Grenzen des geplanten SO und der privaten Grünflächen			rechtswirksamer BP Nr. 15 "Elbeblick" inkl. 1. Änderung		Planung BP Nr. 15 "Elbeblick", 2. Änderung	
Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Biotopwert
B.	Mischgebiet (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung), bebaubar	0	4.080 m <sup>2</sup>	0 BWP		
PYY	Mischgebiet, begrünt	7	1.020 m <sup>2</sup>	7.140 BWP		
HGA	Grünflächen öffentlich: Fläche für Maßnahmen	15	600 m <sup>2</sup>	9.000 BWP		
B.	Sondergebiet (GRZ 0,8), bebaubar	0			4.355 m <sup>2</sup>	0 BWP
PYY	Sondergebiet, begrünt	7			1.090 m <sup>2</sup>	7.630 BWP
HGA	Grünflächen privat: Fläche für Maßnahmen	15			245 m <sup>2</sup>	3.675 BWP
PYY	Grünfläche privat	7			10 m <sup>2</sup>	70 BWP
Summe			5.700 m <sup>2</sup>	16.140 BWP	5.700 m <sup>2</sup>	11.375 BWP

**Zusammenfassung Bilanz in den Grenzen des geplanten SO und der privaten Grünflächen**

	Versiegelung	BWP
B-Plan Nr. 15 inkl. 1. Änderung	4.080 m <sup>2</sup>	16.140 BWP
B-Plan Nr. 15_2. Änderung	4.355 m <sup>2</sup>	11.375 BWP
Differenz	+ 275 m <sup>2</sup>	- 4.765 BWP

<b>GESAMTBILANZ</b>	<b>Fläche für Maßnahmen</b>	<b>Versiegelung</b>	<b>BWP</b>
<b>B-Plan Nr. 15 inkl. 1. Änd.</b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>	<b>8.985 m<sup>2</sup></b>	<b>32.325 BWP</b>
<b>B-Plan Nr. 15_2. Änd.</b>	<b>245 m<sup>2</sup></b>	<b>8.565 m<sup>2</sup></b>	<b>28.665 BWP</b>
<b>Differenz</b>	<b>- 705 m<sup>2</sup></b>	<b>- 420 m<sup>2</sup></b>	<b>- 3.660 BWP</b>

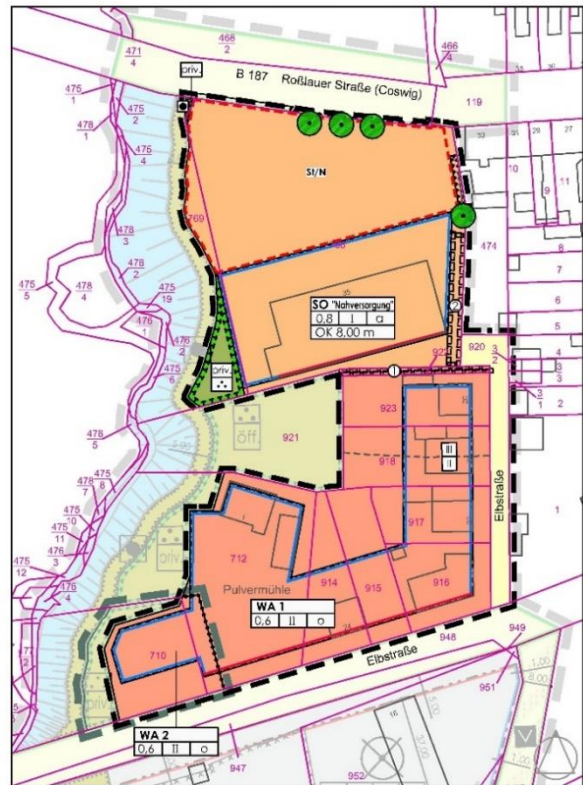
Abb. 3 Vergleich B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" inkl. 1. Änderung zu 2. Änderung



Grenze räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick"

- 2. Änderung
- 1. Änderung

B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" inkl. 1. Änderung  
 (rechtswirksame Fassung) in den Grenzen der 2. Änderung



Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung  
 und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt  
 Stadt Coswig (Anhalt)  
 Gemarkung Coswig  
 Flur 19  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 12/2023  
 Geobasisdaten (c) Geobasis-DE / LVormGeo I.S.A. 2009 / A1 B-207-2009-7

B-Plan Nr. 15 "Elbeblick", 2. Änderung

### Externe Kompensation

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertpunkte	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwertpunkte	Flächenanteil	Biotopwertpunkte
Flurstück 5/5, Flur 6						
Al.	intensiv genutzter Acker	5	340 m <sup>2</sup>	1.700 BWP		
HYA/HHB	Fläche für Maßnahmen (HBG): Gehölzstreifen, heimische Arten	16			340 m <sup>2</sup>	5.440 BWP
<b>Summe</b>			340 m <sup>2</sup>	1.700 BWP	340 m <sup>2</sup>	5.440 BWP

**Kompensationsdefizit B-Plan 2. Änderung**

**- 3.660 BWP**

**Aufwertung Teilbereich Flurstück 5/5 Flur 6, Gemarkung Coswig**

**+ 3.740 BWP**

**Kompensationsüberschuss**

**+ 80 BWP**



die Erläuterungen im Umweltbericht auch anhand der Gliederung und Abfolge des Anhangs 3 UVPG dargestellt. Darüber hinaus gehende Angaben und Inhalte der Vorgaben des Anhang 1 BauGB zu § 2a BauGB wurden entsprechend ergänzt.

#### 6.4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, vor allem auf den Menschen, sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

#### 6.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der insgesamt rd. 1,24 ha umfassenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll im Wesentlichen Baurecht für die Vergrößerung des ansässigen Lebensmitteldiscounters geschaffen und der daran südlich anschließende Wohnstandort hinsichtlich seiner Lärmschutzansprüche für die Zukunft gesichert werden. Der geltende Bebauungsplan hatte für den gesamten Bereich eine gemischte Nutzung festgesetzt, was aber nicht den bisherigen Entwicklungen entsprach und auch für die absehbare Zukunft nicht (mehr) möglich ist.

Der NORMA-Discountmarkt an der Roßlauer Straße/ B187 will sich in zeitgemäßer Ausstattung modernisieren und vergrößern. Das vorhandene Gebäude soll nach Norden erweitert werden, vorgesehen sind 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die Stellplatzanordnung ändert sich damit so, dass der mittlere Block quasi "um eine Reihe" nach Norden verschoben wird. Die Zufahrt soll weiterhin im Nordwesten des Grundstücks von der B 187 aus erfolgen.

Die Grundstücke im südlichen Plangebiet sind fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Die bisher über ein Wegerecht gesicherte Zufahrt von der Elbstraße aus soll zu einer öffentlichen Straße werden. Durch den Wandel vom Mischgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet werden die (im Vergleich zu Mischnutzungen höheren) Schutzansprüche der Wohnnutzungen gegenüber störendem Lärm im Bebauungsplan als bindend festgesetzt und sind für die Zukunft auch bei allen neuen Vorhaben in der Nachbarschaft zu beachten.

Der Verkehrslärm der B 187 wirkt in das Plangebiet hauptsächlich auf das NORMA-Gelände ein. Die Wohngrundstücke im Süden und die in der östlichen Nachbarschaft sind von den Betriebsgeräuschen und dem Lieferverkehr sowie

den Geräuschen auf den NORMA-Stellplätzen betroffen. Zur Ermittlung der Belastungen wurde ein Gutachten erstellt, dessen Maßgaben im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Zur Vermeidung von Störungen werden Betriebszeitenregelungen getroffen, mit denen Anlieferungen und sonstiger LKW-Verkehr in den besonders empfindlichen Nachtstunden von 22:00 bis 06:00 Uhr ausgeschlossen werden und das NORMA-Gelände wird mit einem Schallkontingent für die Schallausbreitung belegt. Außerdem wird für den Fall, dass es später ggf. zu einer intensiveren Nutzung kommen sollte, bereits die Option einer Lärmschutzanlage zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung (außerhalb des Plangebietes) mit in den Bauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der als Höchstmaß zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im SO und 0,6 im WA in etwa einen Flächenzugriff für Bebauung und sonstige Oberflächenversiegelungen innerhalb des festgesetzten Baugebietes, der dem jetzigen Zustand entspricht. Mit den neuen Zuschnitten der Baugebiete wird es teilweise zur "Überplanung" von bisherigen Grünflächen aus der rechtsgültigen Bauleitplanung kommen. Diese Flächenanteile sind gering im Verhältnis zur Gesamtplanung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", der Verlust von Vegetationsstrukturen sowie der Zugriff auf bisher "offene" Bodenbereiche wird aber für Teilbereiche des Plangebietes möglich. Es kann zu Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter Boden, Bodenwasserhaushalt und durch den Ausfall der Lebensraumfunktion der betroffenen Fläche (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) kommen. In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich ermöglichten Bebauung werden für die übrigen Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA sind im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht vorhanden. Die in der Nähe des Geltungsbereiches befindlichen Schutzgebiete sind erkennbar nicht von der Planung betroffen.

Über den hiesigen Vorhabenbereich hinausgehende dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen auf die dort zu schützenden Arten und Lebensräume sind nicht zu erwarten. Unbenommen davon ist das Vorhaben ggf. hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den unmittelbar geltenden Artenschutzbestimmungen des BNatSchG zu prüfen. Vor Baubeginn muss sichergestellt sein, dass ggf. vorhandene streng oder besonders geschützte Arten nicht betroffen sind oder zu ihrem Schutz geeignete Maßnahmen durchgeführt werden. Bisher liegen keine Hinweise zum Vorkommen entsprechender Arten vor.

Der Umfang des hiesigen 2. Änderungsverfahrens ist mit 1,24 ha räumlich gering und auch inhaltlich bezüglich der vorgesehenen neuen Nutzungen der in Rede stehenden Flächen für den Gesamtgeltungsbereich erkennbar nicht von bedeutender Rolle. Erhebliche zusätzliche negative Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das Plangebiet insgesamt werden durch die 2. Änderung wahrscheinlich nicht ausgelöst. Jedoch finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die nicht durch die bereits zulässigen Eingriffe des bestehenden rechtswirksamen Bebauungspla-

nes "abgedeckt" sind. Zudem kommt es durch den neuen Zuschnitt der Bauflächen zum Wegfall von Fläche für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ursprungsplan, wofür Ersatz geschaffen werden muss.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die 2. Änderung wurde nach dem im Land Sachsen-Anhalt anzuwendenden Modell berechnet. Demnach kann der für die zusätzlichen Bauflächen benötigte Ausgleich nicht allein über Maßnahmen im Plangebiet erreicht werden.

Dies war auch schon für den rechtswirksamen Bebauungsplan der Fall, so dass Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen entwickelt und dem Bebauungsplan zugeordnet wurden. Für die 2. Änderung soll genauso verfahren werden, es werden Maßnahmenflächen im Kontext der für den Urplan zugeordneten Bereiche (wo die Maßnahmen auch realisiert wurden) festgesetzt, mit denen dann eine hinreichende Kompensation geleistet werden kann. Die zugeordnete Fläche wird Teil einer räumlich größeren Komplexmaßnahme, mit der im Vergleich zu Einzelflächen eine bessere Wirksamkeit für die Biodiversität, den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und hier auch die Ortsrandeingrünung erreicht werden kann.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Coswig (Anhalt)</b>	<b>1,24 ha</b>	<b>100,00%</b>
Baugebiete:		
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung"	0,55 ha	44,36 %
- Allgemeine Wohngebiete	0,62 ha	50,00 %
Verkehrsflächen:		
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,05 ha	4,03 %
Grünflächen:		
- private Grünflächen	0,02 ha	1,61 %

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG – BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

### 8.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

## **8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts**

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

## **8.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen**

Der Ausbau öffentlicher Straßen und Wege im Plangebiet ist entsprechend den Erschließungserfordernissen abgeschlossen. Die Anlage öffentlicher Grünflächen kommt nicht zum Tragen.

## **8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>10</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht.

## **9. FINANZIERUNG VORGESEHENER MAßNAHMEN**

Aufgrund der unveränderten Erschließungssituation im Plangebiet der 2. Änderung und der bestehenden Eigentümerschaften zu den zu entwickelnden Flächen, entstehen der Stadt Coswig (Anhalt) keine Kosten.

Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" nicht begründet. Grundstücksbezogene Erschließungskosten sind durch die jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen. Dies gilt auch für die externen Kompensationsmaßnahmenerfordernisse, deren Durchführung über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern sind.

## **10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem einschließlich der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Kläranlage. Diese Anlage ist bedarfsgerecht ausgelegt, so dass der Plangeltungsbereich der 2. Änderung auch nach vorliegender anteiliger Neustrukturierung ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

---

<sup>10</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Besondere soziale Härten, die durch diese Planänderung ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **11. VERFAHRENSVERMERK**

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt) hat zum Verfahrensstand Entwurf in der Zeit vom 20.04.2015 bis 21.05.2015 und erneut mit geändertem Geltungsbereich vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am \_\_.\_\_.2024 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den .....

.....  
Bürgermeister

### Anhang:

- Fortschreibung Einzelhandelskonzept, Stand 05/2019
- Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hopmann Part-GmbH vom 19.12.2023