STADT COSWIG (ANHALT)
ELBEBLICK
BEBAUUNGSPLAN NR. 15
3. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG UND TEILAUFHEBUNG
VORENTWURF

Verfahren gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

20.08.2025

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr.-Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 4

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, SPRACHREGELUNG 5

2.1 Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" 7

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 8

3.1 Landesentwicklungsplan 9

3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (A-B-W) 11

3.3 Fachrechtliche Vorgaben 12

3.4 Flächennutzungsplan Coswig (Anhalt) 13

3.5 Sonstige Planungen 14

3.5.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept 14

3.5.2 Stadtentwicklungskonzept 14

3.6 Planungsrechtliche Situation 14

3.7 Aufstellungsverfahren 16

4. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 15 "ELBEBLICK", STADT COSWIG (ANHALT) 17

5. ÄNDERUNGSINHALTE/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 18

5.1 Baugebiete 19

5.2 Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 26

5.3 Wasserflächen, Hochwasserschutz 28

5.4 Ver- und Entsorgung 29

5.5 Immissionsschutz 31

5.6 Brandschutz 32

5.7 Denkmalschutz 33

5.8 Altlasten/Bodenschutz 33

5.9 Baugrund 34

5.10 Kampfmittel 34

6. UMWELTAUSWIRKUNGEN/UMWELTBERICHT MIT VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS (§§ 1, 2 ABS. 1 UND 2, §§ 4-14A, § 50 UND ANLAGE 1 UVPG) 35

6.1 Grundlagen 35

6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation 37

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen 38

6.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls 40
6.2.1 Merkmale des Vorhabens 40
6.2.2 Standort des Vorhabens 43
6.2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen 56
6.3 E-/A-Bilanzierung 62
6.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung 67
6.4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken 67
6.4.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 67
6.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 67
7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 68
8. FLÄCHENBILANZ 68
9. PLANVERWIRKLICHUNG – BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET 68
9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts 68
9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts 68
9.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen 68
9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 69
10. FINANZIERUNG VORGESEHENER MAßNAHMEN 69
11. MAßNHAMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 69
12. VERFAHRENSVERMERK 70

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" basiert auf der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 29.06.2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentliche Planungsinhalte die Änderung von Nutzungen innerhalb der südlich der Elbstraße festgesetzten Sonstigen Sondergebiete. D. h., seit Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich im Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Marina", aber auch dem "Wassersport- und Campingplatzgebiet" sowie dem seinerzeit festgesetzten "Ferienhausgebiet" Anforderungen ergeben, die mit dem bestehenden Baurecht nicht in Übereinstimmung stehen und damit sowohl eine Änderung zugleich aber auch Erweiterung sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfordern. Letzteres insbesondere ist auch im Zusammenhang mit zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverkehren zu sehen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lag das Augenmerk vorrangig auf dem Wassertourismus, der sich nicht so dominant wie erhofft entwickelte. Auch blieb die Nachfrage nach Zeltplatznutzungen hinter den Erwartungen zurück, wohingegen der Bedarf an Caravanstellplätzen, einhergehend mit der Entwicklung des Automobiltourismus' in Deutschland deutlich gestiegen ist. Ebenfalls besteht die Nachfrage nach der Errichtung von Mobilheimen sowie der Bedarf an einer Ausgestaltungsmöglichkeit des Ferienwohnens.

Der zum Teil signifikant veränderten Nachfragesituation kann der bestehende Bebauungsplan mit seiner Baugebiets- und Grünflächengliederung nur sehr begrenzt entsprechen, welches in der Vergangenheit immer wieder zu Diskrepanzen zwischen den beabsichtigten und in Teilen bereits vollzogenen Nutzungen und den Rechtsetzungen des Planes führte und so diverse Befreiungs- und Abweichungstatbestände hervorbrachte. Diese sollen nunmehr im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung aufgefangen und auf eine planungsrechtlich zulässige Basis gestellt werden.

Durch die zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksverkehre ergab sich zudem die Notwendigkeit, Erschließungsverhältnisse partiell neu zu regeln, Baugebietsanpassungen im Hinblick auf das neu verordnete Überschwemmungsgebiet der Elbe vorzunehmen, aber auch dem Wunsch des Betreibers der Erholungssondergebiete zu entsprechen und als zusätzliche erlebnisorientierte Freizeitnutzung die Integration eines Barfußpfades innerhalb der Planung zu ermöglichen. Die Stadt Coswig (Anhalt) möchte darüber hinaus das freizeit- bzw. erholungsorientierte Spektrum am Standort des Bebauungsplanes unterstützen, genauso aber auch der bestehenden Nachfrage nach einem begrenzten Umfang anteiligen Wohnens im Zusammenhang mit der Errichtung eines Servicegebäudes im Bereich der Marina entsprechen.

Schließlich ermöglicht die nunmehr vorliegende Vermessungsgrundlage gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine eindeutigere lagebezogene Einordnung der im Bebauungsplankontext zulässigen Nutzungen, womit die Rechtssicherheit im Rahmen der weiteren Umsetzung des Bebauungsplanes

gestärkt wird. Der seinerzeit ausschließlich auf der Katastergrundlage entwickelte Bebauungsplan ermöglichte oft keine zweifelsfreie Festsetzungsinterpretation des am Standort zukünftig Gewollten.

Mit den vorstehend genannten Änderungen und Ergänzungen soll der Bebauungsplan Nr. 15 entsprechend der aktuell absehbaren Anforderungen südlich der Elbstraße neu ausgerichtet werden, wozu zum Aufstellungsbeschluss eine Antragstellung auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Betreiberin der Marina/des Feriendorfs unter der zwischenzeitlich eingeführten Bezeichnung "Havenburg" erfolgte. Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat dementsprechend am 08.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" gefasst, da nach geltendem Planungsrecht die in der beabsichtigten Form angestrebten neuen baulichen und sonstigen Nutzungen am vorliegenden Standort aufgrund der bestehenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ansonsten nicht zulässig sind. Somit wird die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Auch aufgrund zwischenzeitlich geänderter gemeindlicher Vorstellungen zur Grundstücksnutzung (s. u.) stellt sich die vorliegende 3. Änderung erforderlich dar.

Die zu ändernden Inhalte zur planungsrechtlichen Absicherung bestehender Nutzungen, wie auch zukünftig geplanter, stellen Planungsgegenstände dar, welche die Grundzüge und damit das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung berühren. In diesem Zuge sind neu hinzutretende Auswirkungen auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern, Schutzgebieten sowie die menschliche Gesundheit zu betrachten. Im Ergebnis einer überschlägigen Betrachtung zur Umweltprüfung stellte sich heraus, dass die aufzustellende 3. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen eine artenschutzrechtliche Fachprüfung erforderlich werden. Außerdem werden mit den Ergänzungsflächen Schutzgebietsgrenzen tangiert, so dass ggf. Umweltauswirkungen auf Schutzzwecke oder Erhaltungsziele relevant werden.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, SPRACHREGELUNG

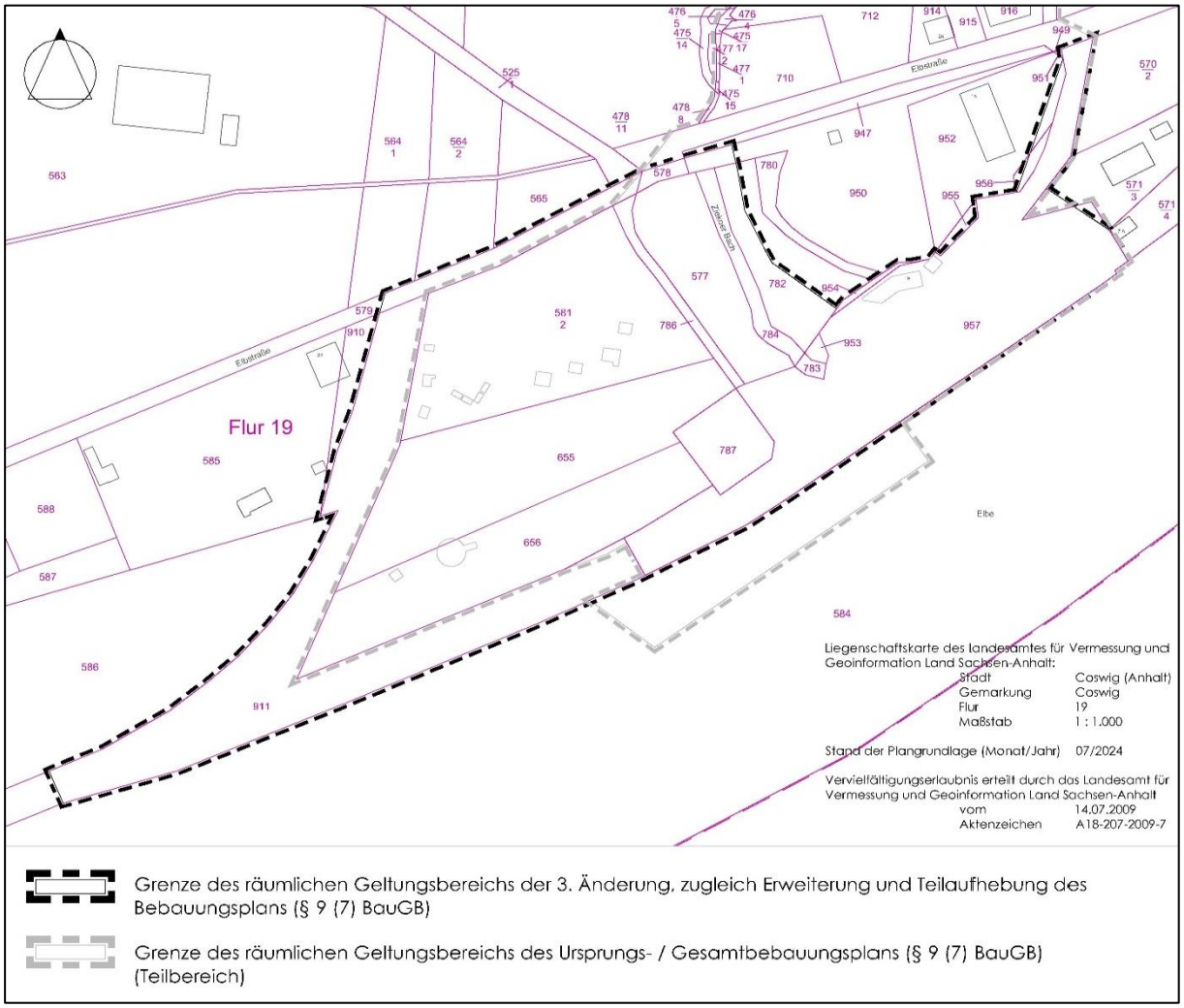
Das ca. 4,12 ha große Plangebiet der 3. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung liegt südlich der Elbstraße und nördlich des Gewässerverlaufs der Elbe im Bereich der Gemarkung Coswig, westlich begrenzt durch den weiteren Verlauf der Elbstraße im Bereich des Flurstücks 579, Flur 19, Gemarkung Coswig sowie der ebenfalls zur Flur 19 gehörenden Flurstücke 910, 586 und des hier weiter verlaufenden Flurstücks 911.

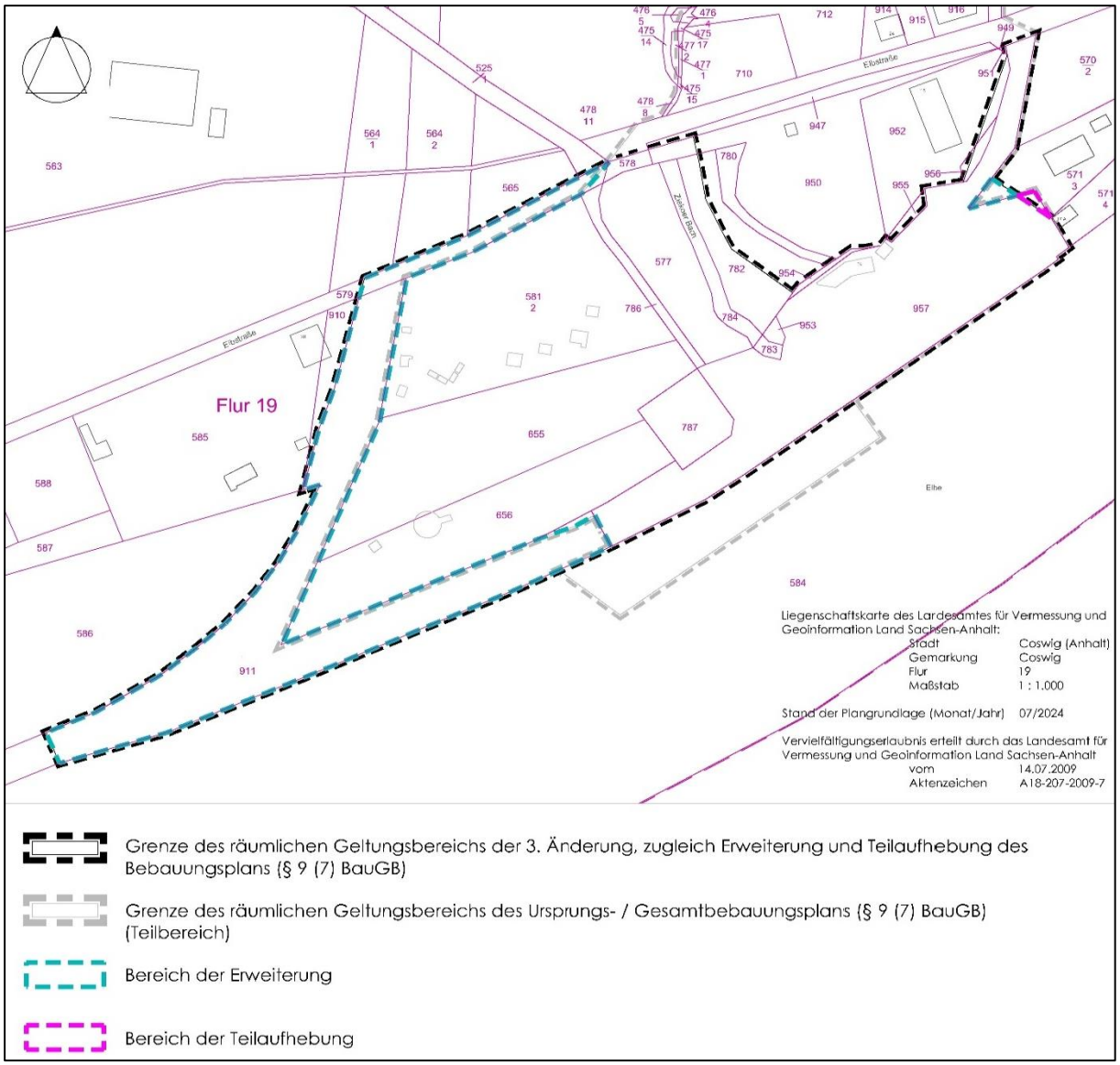
Im Norden schließen die Flurstücke 564/1 und 564/2, 565, 525/1 sowie die Elbstraße in ihrem Verlauf innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes auf den

Flurstücken 948 und 947, alle Flur 19, Gemarkung Coswig, an den Änderungsbereich an.

Im Osten wird der Änderungs- und Erweiterungsbereich einschließlich Teilaufhebungsbereich begrenzt durch Teilflächen der Flurstücke 950 und 782, das Flurstück 780 sowie die Flurstücke 955, 952, 949 und Teilflächen des Flurstücks 956, alle im Ursprungsbebauungsplan gelegen. Weiter östlich grenzen die Flurstücke 570/2, 571/3, eine Teilfläche des Flurstücks 957 sowie das Flurstück 571/4, alle Flur 19, Gemarkung Coswig, an den Geltungsbereich der 3. Änderung an. Im Süden bildet der Flussverlauf der Elbe auf dem Flurstück 584, Flur 19, Gemarkung Coswig die Begrenzung des Änderungsbereiches.

Die Bezeichnung "3. Änderung" wird auch fernerhin in dieser Begründung als Kurzform verwendet, auch wenn hiermit gleichzeitig der Erweiterungs- bzw. Teilaufhebungsbereich gemeint ist. Sofern explizit auf Festsetzungen im Erweiterungsbereich eingegangen wird, benennt die Begründung diesen Sachverhalt allerdings separat. Gleiches erfolgt sinngemäß im Hinblick auf die Teilaufhebungsfläche. Weitere städtebauliche Planungen unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung ist ergänzend zu den nachfolgenden Abbildungen auf der Planzeichnung ersichtlich.





2.1 Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick"

Formal handelt es sich bei der Aufstellung der 3. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes und der Teilaufhebung um zwei unterschiedliche Satzungen. Da beide jedoch inhaltlich unmittelbar miteinander zusammenhängen, werden das Aufstellungsverfahren und das Aufhebungsverfahren in einem gemeinsamen Verfahren geführt. In sämtlichen Unterlagen und Bekanntmachungen werden beide Satzungsgegenstände der 3. Änderung benannt.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung verzichtet die Stadt Coswig (Anhalt) somit darauf, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und im gleichen Zuge zu erweitern und in einem separaten Planverfahren den im Gesamtverhältnis zum Bebauungsplan doch recht kleinen Teilbereich aufzuheben. Somit wird mit dem Satzungsbeschluss über die 3. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 auch die Teilaufhebung des entsprechenden Bereiches mit beschlossen werden. Die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" wird zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss der

3. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" beschlossen. Ebenso wird die Bekanntmachung (beider Satzungen) und damit das Inkrafttreten zeitgleich erfolgen. Mit zeitgleicher Bekanntmachung des Teilaufhebungsbeschlusses in Verbindung mit dem Satzungsbeschluss für die 3. Änderung, zugleich Erweiterung erfolgt ein eindeutiger Übergang vom bisherigen zum neuen Planungsrecht.

Soweit der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit seinen geänderten Festsetzungen den bisherigen überdeckt, wird das bisher nach § 30 BauGB geltende Planungsrecht unmittelbar durch das neue ersetzt; hinsichtlich der Ziele und Auswirkungen der Teilaufhebung und Erweiterung einschließlich Änderung im vorliegenden Plangeltungsbereich wird auf die übrigen Teile der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die ersatzlos aufgehobene Teilfläche des Bebauungsplanes war bislang Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes SO "Marina". Sie fällt in das allgemeine Planungsrecht, im vorliegenden Fall nach § 35 BauGB zurück. Der in Aufstellung befindliche Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) berücksichtigt dies in seiner Flächendarstellung. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt im Ergebnis eines Grundstücksverkehrs im Einvernehmen mit dem Eigentümer der Fläche, der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Dresden (WDD). Entschädigungsansprüche gemäß § 39 und § 42 BauGB entstehen nicht.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

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 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 mit seinen Baugebietsfestsetzungen innerhalb dieser Abgrenzung.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den be-

troffenen 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) die Planungsziele der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar an (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Änderung festgesetzter Sonstiger Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO sowie die Reduzierung von Grünflächen in Verbindung mit der Festsetzung Sonstiger Sondergebiete sowie die Hinzunahme von Grünflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen mit Blick auf die Ziele der Landesraumordnung und Regionalplanung keine potenziellen Konfliktsituationen dar. Vielmehr handelt es sich hierbei um das Nachvollziehen faktischer Gegebenheiten, zuzüglich der Festsetzung von Planungsgegenständen im Erweiterungsbereich. Der Bereich der Teilaufhebung ist Ergebnis eines Grundstückstauschs und im Sinne der raumordnerischen Zielstellungen vernachlässigbar.

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. Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Ziele der Raumordnung werden in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen, dabei zum Teil konkretisiert und um Festlegungen regionaler Bedeutung ergänzt (§ 9 Abs. 1 LEntwG LSA[1]).

Neben dem Landesentwicklungsplan ist also der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den verschiedenen Bindungswirkungen der Ziele und Grundsätze der Raumordnung nach dem ROG[2] ein rahmensetzendes, überörtliches und fachübergreifendes Planungsdokument für Fachplanungen und kommunale Planungen.

Der wirksame Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) strukturiert das Land in die Ordnungsräume um die Oberzentren Magdeburg und Halle (jeweils eigentlicher Verdichtungsraum, zuzüglich ihn um-gebender Raum) sowie in die ländlichen Räume außerhalb der Ordnungsräume. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist dem ländlichen Raum zugeordnet. "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" (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 günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen als sogenannter Wachstumsraum bezeichnet. (G 8 LEP 2010 LSA).

[1] Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)

[2] Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß des LEP 2010 LSA in Verbindung mit dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV[3]) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Grundzentrum. Die generalisierte räumliche Abgrenzung des zentralen Ortes erfolgt mit der Beikarte B.5 zum STP DV. "Die Entwicklung und die Sicherung von zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind alle Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken." (Z 24 LEP 2010 LSA) "Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden." (Z 35 LEP 2010 LSA)

Im System der zentralen Orte liegt Coswig (Anhalt) zwischen dem Oberzentrum Dessau-Roßlau (angrenzend) sowie dem Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg (angrenzend). Gemäß Ziel 28 des LEP 2010 LSA sind die zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie als Ziel und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. Hieraus folgt, dass die schwerpunktmäßige Entwicklung in den zentralen Orten u. a. auch bezogen auf den Wohnungsbau erfolgen soll. Dabei sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung zu beachten (Z 2 LEP 2010 LSA).

Die Zielstellung einer Weiterentwicklung des Wohnens innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Grundzentrums Coswig (Anhalt) trägt mit einer besonderen Form in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" dazu bei, den zentralen Ort weiter zu stärken. Damit ist die vorgesehene kleinteilige Wohnbauentwicklung im vor allem freizeitbezogen und touristischen Zwecken dienenden Änderungskontext des Bebauungsplanes Nr. 15 als ein das Grundzentrum unmittelbar stärkender Beitrag zu bewerten.

Coswig (Anhalt) befindet sich zwar nicht in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, ist aber Bestandteil des Netzwerkes "Blaues Band – Wassertourismus in Sachsen-Anhalt", welches gemäß G 138 LEP 2010 LSA weiter ausgebaut und qualifiziert werden soll. Die Änderungsgegenstände des vorliegenden Bebauungsplanes sind ein Beitrag, nicht nur den Wassersport, sondern den gesamten Bereich des Aktivurlaubs, aber auch den Naturtourismus sowie den Städte- und Kulturtourismus in der Region zu stärken.

Die Entwicklung des Tourismus soll in Sachsen-Anhalt umwelt- und sozialverträglich und unter Beachtung der Anforderungen der Barrierefreiheit erfolgen (G 134 LEP 2010 LSA). Diesem Aspekt wird mit der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls vollständig entsprochen. Die bestehenden landschaftlichen und naturräumlichen Potenziale bewirken dementsprechend eine besondere Eignung. Mit der gezielten Weiterentwicklung der beste-

[3] Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" in Kraft getreten am 26.07.2014

henden Tourismusangebote im Plangebiet und der Verknüpfung von Tourismus, Erholung und touristisch geprägtem Wohnen (Ferienwohnungen, Ferienhäuser) sowie einem geringen Teil (ständiger) Wohnnutzung wird eine bessere Auslastung der Infrastruktur wie auch der Grundversorgungseinrichtungen gewährleitstet und die zentralörltiche Funktion damit langfristig gestärkt.

Als weitere raumordnerische Zielstellung ist im Plangebiet das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Elbe zu beachten (LEP 2010 LSA, Ziel Z 123 bzw. REP A-B-W 2018, Ziff. Z 15 Nr. II). Der Geltungsbereich der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird vom Vorranggebiet unmittelbar berührt. Über entsprechende Planfestsetzungen erfolgt die Beachtung dieser raumordnerischen Zielfestlegung.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt) sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach SEVESO-III-Richtlinie der Stadt Coswig (Anhalt) bekannt.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (A-B-W)

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).[4] 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 gemeinsam 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 raumordnerisches Ziel ist der Hochwasserschutz für das vorliegende Plangebiet beachtlich. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Elbe (REP A-B-W 2018, Ziffer Z 15 Nr. II) erfasst den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Somit ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes von den zu beachtenden Regelungen des vorsorgenden Hochwasserschutzes unmittelbar betroffen.

[4] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

Darüber hinaus bestehen für den Geltungsbereich und dessen unmittelbares Umfeld, entsprechend den Raumordnungsplänen keine weiteren vertiefenden raumordnerischen Aussagen. Somit geht die Stadt Coswig (Anhalt) davon aus, dass aus den regionalplanerischen Festlegungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" bestehen.

Hinweise:

- Mit Beschluss Nr. 04/2023 am 03.03.2023 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans "Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"[5] beschlossen und mit der Bekanntgabe der Planungsabsicht das Verfahren eingeleitet.
- Die Ausschlusswirkung der im Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"[6] vom 30.05.2018 (in Kraft getreten am 29.09.2018) festgelegten Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten gilt bis zum Inkrafttreten des neuen Sachlichen Teilplans Wind 2027, längstens bis 31.12.2027.

3.3 Fachrechtliche Vorgaben

Größere Teilbereiche des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung befinden sich innerhalb des Risikogebietes nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG Folgendes: "2. außerhalb von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden." Zur Feststellung des möglichen Risikos (speziell Wasserstände) sind die unter dem nachfolgenden Link einsehbaren Risikokarten und Gefahrenkarten bei der Planung zu berücksichtigen.

http://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hqextrem.html

Hinweis:

Im Plangebiet ist im Hochwasserfall mit Überschwemmungen und flurgleichen/flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Vorzugsweise ist eine hoch-

[5] Sachlicher Teilplan Wind 2027
[6] Sachlicher Teilplan Wind 2018

wasserangepasste Bauweise zu wählen, welche eine Unterkellerung ausschließt und eine Erdgeschosshöhe über HQ_{200} (ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen) absichert. Ebenso ist auf eine hochwassersichere Erschließung von Strom, Gas, Wasser und Abwasser zu achten. Weitergehende Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Die baugebietsbezogenen Regelungen zu den einzelnen Baugebieten (vgl. Kap. 5.1) bleiben von Vorstehendem unberührt.

3.4 Flächennutzungsplan Coswig (Anhalt)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" aus dem Flächennutzungsplan kann somit noch nicht zur Anwendung kommen.

Im Rahmen der gesamtstädtischen Betrachtung anlässlich der Entwurfsbearbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) greift dieser die Festsetzungen im Umfang der hiesigen 3. Änderung auf. Es erfolgen geometrische Anpassungen im Bereich der Sonderbauflächen und der Gewerbeflächendarstellung im Hinblick auf den Änderungsgehalt der Planung. Im Grunde werden aber die Darstellungen von Sonderbauflächen und Gewerblichen Bauflächen sowie von Grünflächendarstellungen auch im Entwurf gegenüber den Darstellungsinhalten des Vorentwurfs der Ergänzungsflächennutzungsplanung beibehalten.

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

Somit steht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und berücksichtigt in ausreichender Weise die Vorgaben der übergeordneten Planungen sowie entsprechender Fachgesetze. Auf den Abschluss der Flächennutzungsplanaufstellung, welche mittlerweile einige Jahre andauert, kann unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und hierbei insbesondere tourismusstruktureller Belange auf keinen Fall gewartet werden, da die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes einen wesentlichen Beitrag zur Standortsicherung einer wichtigen Freizeit- und Erholungsdestination im Landkreis Wittenberg darstellt. Die Neuausrichtung der planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte touristische

Entwicklung in Verbindung mit der Sicherung von Arbeitsplätzen im in Rede stehenden Bereich liegt im öffentlichen Interesse.

3.5 Sonstige Planungen

3.5.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

Das Integrierte Gemeindliche 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.

Das IGEK 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. Widersprüche zeigen sich für die beabsichtigte Umstrukturierung im Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

3.5.2 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. Die Inhalte des Konzeptes wurden durch das IGEK aufgegriffen. Damit gibt es ebenfalls keine Widersprüche mit der informellen Planungsgrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt).

3.6 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 3. Änderung des Bebauungsplanes harmonisiert.

Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur vorliegenden 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da sie 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).

Es ist der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung seiner 3. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegenstehen werden.

Die eingangs zu dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen, die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes, 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 Tourismusstandortes beitragen und eine nicht gewollte, ungeordnete städtebauliche Entwicklung am Standort begünstigen.

Die Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB eingegangen. Mit den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll letztlich Rechtssicherheit für die am Standort geplanten bzw. bereits realisierten Vorhaben hergestellt werden.

So ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine grundlegende städtebauliche Ordnung im Plangebiet erforderlich sind. Der Bebauungsplan entspricht damit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

Die dem Ursprungsbebauungsplan insgesamt zu Grunde liegende planerische Konzeption ändert sich durch den Inhalt der 3. Änderung. Es kommt sowohl zu einer Verringerung festgesetzter als auch zur Hinzunahme weiterer Grünflächen, zum Teil mit Maßnahmenerfordernis und damit zu einer räumlichen Verschiebung anteiliger Kompensationsmaßnahmen. Im Bereich der Grünflächenfestsetzung soll fernerhin die Zulässigkeit eines Barfußpfades Gegenstand der Planfestsetzungen werden. Darüber hinaus folgen geänderte Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung sowie zum im Plangebiet zwischenzeitlich befindli-

chen Nutzungsumfang, bspw. an Caravan-Wohnmobilstellplätzen oder hinsichtlich der der Möglichkeit, Mobilheime innerhalb der Sonstigen Sondergebiete zuzulassen.

Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen werden im Planverfahren erfüllt. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz besitzen keine Erheblichkeit, Verbotstatbestände treten nicht ein, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden. Weitere naturschutzfachliche und aus dem Hochwasserschutz resultierende Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller notwendigen Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Dazu wird auf die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie im Umweltbericht verwiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Coswig (Anhalt) kann mit dem Vollzug der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" somit als gewahrt angesehen werden.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBL. 2025 I Nr. 189) geführt.

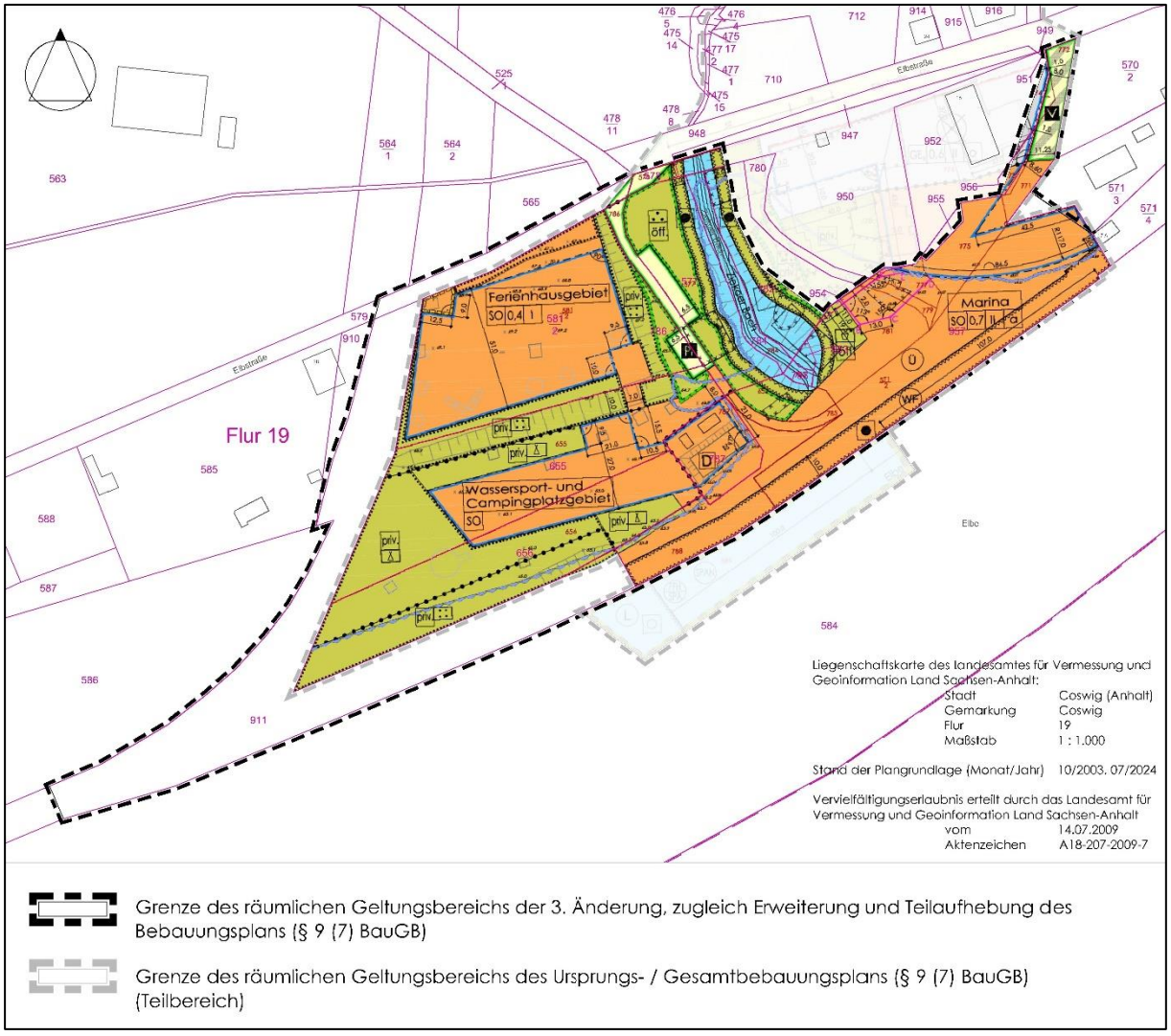
3.7 Aufstellungsverfahren

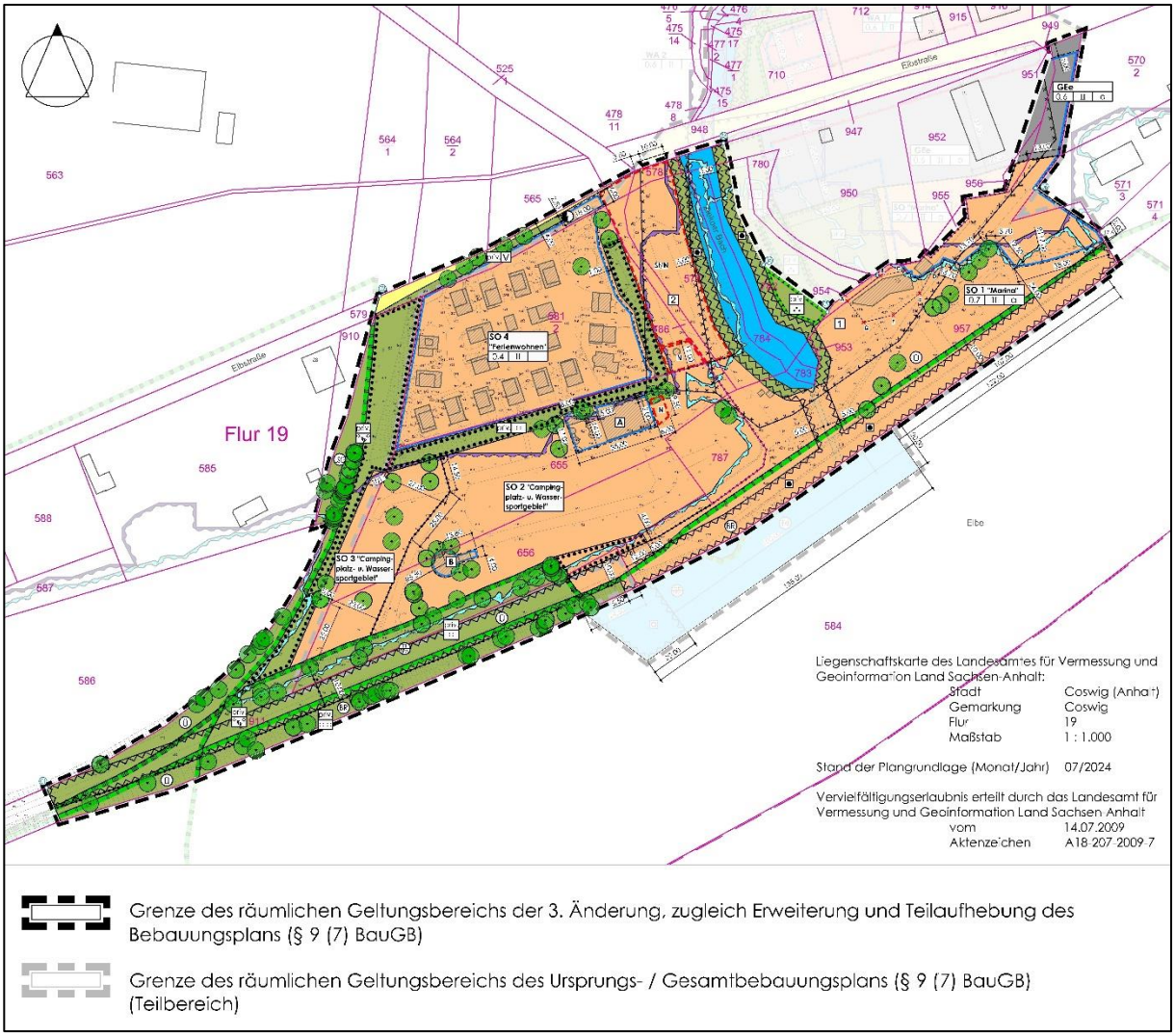
Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 08.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" gefasst. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Stadtrat seinen Willen zur Überplanung des Gebietes kundgetan. Das Bauleitplanverfahren wurde demgemäß im Regelverfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden eingeleitet.

Das Planverfahren ist von der Kooperation mit dem gegenwärtigen Eigentümer der Marina Coswig sowie des Camping- und Wassersportgebietes, respektive Ferienhausgebiet getragen (Entwicklungsträger). Die Grundlage hierfür stellt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Entwicklungsträger dar.

4. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "ELBEBLICK", STADT COSWIG (ANHALT)

Die nachfolgend abgedruckten Kartendarstellungen zeigen die Festsetzungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes im Vergleich zu denen der 3. Änderung in genereller Form.





Der Festsetzungsumfang der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll bislang erteilte, vom Ursprungsbebauungsplan abweichende Baugenehmigungstatbestände auffangen bzw. die Legalisierung bislang noch nicht genehmigter Nutzungen im Plangebiet durch nachträgliche Bauantragsverfahren bewirken. In dieser Weise soll dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf im Plangebiet Rechnung getragen werden. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich die Ausgestaltung auf den verfügbaren Flächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete und Grünflächen in Verbindung mit hierzu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen an.

5. ÄNDERUNGSINHALTE/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll die in dieser Begründung dargelegte städtebauliche Zielstellung in Form einer boden- und bauplanungsrechtlichen Weiterentwicklung am Standort vorgegeben werden, um dessen zukunftsfähige Ausrichtung zu erreichen. Konkret erschweren zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksverkehre und gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan abweichende Nutzungsvorstellungen und –interessen im Hinblick

auf einen wirtschaftlichen Betrieb der Nutzungen innerhalb der Baugebiete über Gebühr das Zurechtkommen mit den plangegenständlichen Baugebiets- und Grünflächenfestsetzungen. Hieraus resultiert für die Stadt bauplanungsrechtlicher Steuerungsbedarf. Dabei sollen auch in der Vergangenheit geduldete Nutzungen bauplanungsrechtlich legitimiert und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung im Plangeltungsbereich einen Zulässigkeitsrahmen erhalten. Damit erfolgt die räumliche Anpassung der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete und Grünflächen. Das bedeutet im Gegenzug für den Vollzug des Bebauungsplanes einen geänderten grünordnerischen Kompensationsumfang.

Die dem Bebauungsplan nunmehr neben der Katastergrundlage zur Verfügung stehende Vermessung nach Lage und Höhe wird zur faktischen Abgrenzung der Baugebiete und Grünflächen sowie sonstigen Flächendarstellungen bzw. –umgrenzungen herangezogen. Es kommt damit zu einer geometrischen Lageverschiebung bislang erfolgter Festsetzungen, ergänzt um neue Festsetzungsinhalte in räumlich funktionaler Zuordnung.

Nachfolgend wird anhand der Baugebiete bzw. Zweckbestimmungen der jeweiligen Grünflächen der Änderungsinhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes argumentiert.

5.1 Baugebiete

- Gewerbegebiete (GEe)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wurden im Plangeltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Teilflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese werden im Rahmen der 3. Änderung, im Ergebnis der durch die Stadt vollzogenen Grundstücksneugliederung in Verbindung mit der in neuer Form für das Plangebiet vorgesehenen Verkehrserschließungssituation, erweitert. Hierbei entfällt die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Die für das Gewerbegebiet im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Bauweise werden auf die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes im Nordosten des Plangebietes übertragen. Damit wird die bislang für das festgesetzte Gewerbegebiet vorhandene Flexibilität beibehalten, was keine Einschränkungen hinsichtlich potenzieller betrieblicher Nutzungen erwarten lässt.

Aufrechterhalten werden in diesem Zuge auch die mit Blick auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Gewerbegebietes bestehenden Festsetzungen zur schalltechnischen Gliederung des Ursprungsbebauungsplanes. Bei der Beurteilung von beantragten Einzelgenehmigungen im Gewerbegebiet wird somit ggf. der anlagenbezogene schalltechnische Nachweis auch für die neu hinzutretende Teilfläche erforderlich, um mischgebietstypische Emissionen nachbarschützend zu wahren.

Die bislang an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes verlaufende Baugrenze verschiebt sich parallel zur hier verlaufenden östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung, um die bauliche Ausnutzbarkeit der neu in der Planung gegenständlichen gewerblichen Baufläche dementsprechend zu ermöglichen. Die Baugrenze findet Anschluss an die parallel zur Elbstraße verlaufende Baulinie. Für den neu hinzugekommenen Teilbereich erachtet die Stadt Coswig (Anhalt) die Notwendigkeit der Weiterführung der Baulinie aus städtebaulichen Gründen nicht als notwendig.

Die Synergieeffekte zum südlich angrenzenden Sonstigen Sondergebiet "Marina" werden, wie im Ursprungsbebauungsplan aufgeführt, auch weiterhin gesehen und in dieser Lesart auch die Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung beibehalten, in denen für den exponierten Standort des Gewerbegebietes die ausgeschlossenen Nutzungsarten als abträglich angesehen werden. Gleiches gilt für die Beibehaltung der textlichen Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung.

Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" entfällt damit im Ergebnis der 3. Änderung ersatzlos, da das Sonstige Sondergebiet "Marina" zukünftig über das Sonstige Sondergebiet SO 4 "Ferienwohnen" öffentlich erschlossen werden soll (siehe unten).

- Sonstiges Sondergebiet (SO 1) "Marina"

Der Ursprungsbebauungsplan ist hinsichtlich des Sonstigen Sondergebietes "Marina" getragen von der Ermöglichung eines Aktivitätenspektrums innerhalb des wassertouristischen Netzwerkes "Blaues Band" in Verbindung mit den generellen Ordnungsvorstellungen der Stadt Coswig (Anhalt) zur Gesamtentwicklung ihres Stadtuferbereiches. Diese städtebauliche Zielstellung wird durch die 3. Änderung nicht aufgegeben, jedoch erweitert. D. h., zum Zulässigkeitskatalog gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1 des Ursprungsbebauungsplanes tritt entsprechend der Nachfrage und des gegenwärtig bereits erkennbaren Nutzungsspektrums die Zulässigkeit von Wohnmobilstellplätzen hinzu.

Die weiteren zulässigen Nutzungen werden dem Grunde nach beibehalten, wenngleich das entsprechend der textlichen Festsetzung Ziffer 7 des Ursprungsbebauungsplanes zulässige Servicegebäude nunmehr auch die Wohnnutzung, welche in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 des Ursprungsbebauungsplanes für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen als ausnahmsweise zulässig enthält, ab dem 1. Obergeschoss als zulässig festsetzt. Hinzu tritt hier ebenfalls die Möglichkeit im Erdgeschoss Läden mit den Sortimenten "Maritimer Bedarf" und "täglicher touristischer Bedarf" einzuordnen bzw. die Nutzung in Form einer Imbissgastronomie zu etablieren.

Diese vorgenannten Nutzungen sieht die Stadt Coswig (Anhalt) als geeignet an, das momentan leerstehende Gebäude wieder in Nutzung zu bringen bzw. es durch einen entsprechenden Neubau zu ersetzen. Die Rahmenbedingun-

gen für das Bauen im in Rede stehenden Bereich wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da die Stadt Coswig (Anhalt) davon ausgeht, dass diese, seinerzeit mit den Belangen des Hochwasserschutzes abgestimmten Rahmenvorgaben, grundsätzlich auch weiterhin gelten (vgl. Kapitel 5.3).

Ergänzend wird im Hinblick auf neu zu errichtende bauliche Anlagen im vorstehend genannten und koordinatengenau abgegrenzten Bereich als Regelung zur Abwehr von Hochwasserschäden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass in Garagen- und Kellergeschossen nur Stellplätze und Nebenräume zulässig sind, welche zur Verringerung von Hochwasserschäden schadlos geflutet werden können. Damit dient das Sonstige Sondergebiet "Marina" auch weiterhin der Errichtung und dem Betrieb wassertouristischer bzw. mit der unmittelbaren Lage an der Elbe verbundener touristischer Infrastruktureinrichtungen und Flächennutzungen, wie über den Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Die Grundflächenzahl sowie die Regelung zur Bauweise werden beibehalten, im Hinblick auf die Geschossigkeit erfolgt lediglich eine Anpassung für das Servicegebäude bezüglich der Höchstzahl zulässiger Vollgeschosse. Hiermit möchte die Stadt Coswig (Anhalt) die bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen und damit der exponierten Lage im Zusammenhang mit der umgebenden städtebaulichen Situation partiell Rechnung tragen.

Es werden für den durch Koordinaten abgegrenzten Bereich A – G die nachfolgenden Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes aufrechterhalten:

- Die Standsicherheit der Böschung in diesem Bereich zur Elbe ist nur gewährleistet, wenn eine entsprechende Vorlageschüttung aus Wasserbausteinen auf den Fuß der Böschung aufgebracht ist, da davon ausgegangen werden muss, dass diese Fußsicherung nicht durchgängig vorhanden ist. Zur Berücksichtigung der Erfordernisse des Hochwasserschutzes sind zum Einbau Wasserbauseine der Klasse II/III vorzusehen. Das Steinmaterial muss den technischen Lieferbedingungen für Wasserbausteine genügen. Die Trockenrohdichte darf die Größe p = 2,60 kg/dm³ nicht unterschreiten. Gegebenenfalls ist zusätzlich eine vorhandene Pfahlreihe am Fuß der Pflasterung zu ergänzen.
- Ferner ist zur Erfassung des sonstigen Sicherungsumfangs eine Kontrollpeilung längs der alten Verladestelle durchzuführen, Fehlstellen sind zu ergänzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sonstigen Sondergebiet "Marina" auch im Rahmen der 3. Änderung durch Baugrenzen festgesetzt, um aufgrund der exponierten Lage des Baugebietes eine prinzipielle städtebauliche Ordnung zugrunde zu legen und dem Umstand der Überflutungssicherheit Rechnung zu tragen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Das Baugebiet befindet sich zum Teil innerhalb eines Risikogebietes außerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{200}). Dies betrifft den nordöstlich gelegenen Teil des Sonstigen Sondergebietes "Marina". Für den HQ_{200} ist laut Hochwassergefahrenkarte ein Überschwemmungswasserstand bis 0,50 m ü. GOK anzunehmen.

- Sonstige Sondergebiete (SO 2/SO 3) "Campingplatz- und Wassersportgebiet"

Das im Südwesten des Änderungsbereiches gelegene, im Ursprungsbebauungsplan als "Wassersport- und Campingplatzgebiet" bezeichnete Sonstige Sondergebiet erhält im Rahmen der 3. Änderung die Bezeichnung "Campingplatz- und Wassersportgebiet". Die dem Grunde nach Beibehaltung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes erfährt dabei neben seiner räumlichen Erweiterung und einer nutzungsbezogenen Unterteilung auch im Hinblick auf die Campingplatznutzung die Erstbezeichnung. Hierfür sieht die Stadt Coswig (Anhalt) aus der Nutzungssituation heraus eine Klarstellung als angemessen an. Bereits heute wird das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet ausgreifend auf die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" durch Wohnmobilisten im Bereich der hierfür hergestellten Stellplätze genutzt. Dagegen wurde die Zeltplatznutzung in der Vergangenheit so gut wie nicht nachgefragt/umgesetzt.

Die einstig bestehenden Erwartungen, insbesondere hinsichtlich der wassersportbezogenen touristischen Inanspruchnahmen haben sich nicht erfüllen lassen, sodass die Nutzung durch Wohnmobile bzw. Caravans, in Teilen auch die temporäre Inanspruchnahme der Fläche durch (Haus-)Zelte deutlich überwog und auch in Zukunft in dieser Nutzungsform gesehen wird.

Der Trend zur Freizeit- und Urlaubsgestaltung mittels Wohnmobilen bzw. Campingwagen hat sich während der Corona-Pandemie verstärkt, die räumlichen Verhältnisse ließen eine, wenn auch bislang nicht bebauungsplankonforme Nutzung der Flächen zu. So war es dem Grunde nach auch im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, wenngleich nicht in dem heute zur Kenntnis zu nehmenden Umfang. Erreicht wurde, dass das wilde Campen auf Parkplätze bzw. benachbart gelegenen Flächen unterbunden werden konnte und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung entstanden ist, die nun über die 3. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich "aufgefangen" werden soll.

Der Charakter der Stellplätze für Wohnmobilisten ist so, wie im Ursprungsbebauungsplan avisiert, verwirklicht worden. Flächen zum zeitweiligen Aufenthalt von Wassersportlern einschließlich zur Lagerung von deren Equipment wurden im Sonstigen Sondergebiet jedoch bislang nicht kontinuierlich benötigt und sollen damit auch zukünftig nur bei Bedarf angeboten werden. Dagegen wird die Errichtung von 2 Sanitärgebäuden sowie eines Lagergebäudes, wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, beibehalten. Der Errichtung eines separa-

ten Rezeptionsgebäudes in den Sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 bedarf es dagegen im Ergebnis der räumlich-funktionalen Neuordnung um Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Dafür wird das zwischenzeitlich errichtete Mehrzweckgebäude mit Gastronomie nunmehr über den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich abgesichert. Das hierfür in das Sonstige Sondergebiet SO 2 integrierte Baufeld erfasst das genannte Gebäude sowie einen westlich hiervon gelegenen Sanitärbereich. Die Fläche für Nebenanlagen östlich des Gebäudes bezieht sich auf die Gebäudenutzung im Zusammenhang mit dem Angebot für Außengastronomie.

Ebenfalls im Sonstigen Sondergebiet SO 2 befindet sich die ehemalige Wasserfassung der früheren Papierfabrik Coswig (Anhalt). Entsprechend der Bezeichnung in der textlichen Festsetzung handelt es sich um ein Schachtbauwerk mit einem Durchmesser von ca. 10 m und einer Tiefe von ca. 6 m unter Oberfläche Gelände, erschlossen über eine massive Treppe und kuppelförmig überdacht. Da es baulich recht gut erhalten ist und ein Abbruch einen erheblichen Aufwand darstellt, soll es mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden können (z. B. als Atelier, Ausstellungsraum oder Spiel-/Aufenthaltsraum für Gäste). Konkrete Konzepte liegen noch nicht vor. Die festgesetzte Baugrenze ermöglicht, unter Beachtung des umgebenden Baumbestandes (ist unbedingt zu erhalten), kleine Anbauten und gibt so die notwendige Flexibilität. Auf eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen kann vorliegend verzichtet werden. Somit erhält hier der Bebauungsplan im Rahmen seiner 3. Änderung ebenfalls eine Baufeldfestsetzung, welche die zukünftige Nutzung im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Baugebietes regelt. Auch wenn zum heutigen Zeitpunkt noch keine genaueren Vorstellungen zur Nutzung existieren, zeigt sich die Bausubstanz doch in einem wirtschaftlich sinnvoll verwertbaren Zustand, so dass der Bebauungsplan in diesem Bereich grundsätzlich eine bauliche Nutzung für die Zukunft aufrechterhalten möchte.

Abweichend von den Festsetzungen im Sonstigen Sondergebiet SO 2 "Campingplatz- und Wassersportgebiet" ist im Sondergebiet SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet" neben Standplätzen für Wohnmobile und Caravans auch das Aufstellen von Mobilheimen im Sinne der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (CWVO) zulässig. Auch ein solches touristisches Angebot wurde in der Vergangenheit häufiger nachgefragt und konnte bislang nicht bedient werden. Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung greift diesen Nutzungsgegenstand auf und bietet hierfür innerhalb einer abgegrenzten Teilfläche die Verwirklichungsoption.

Ungeachtet dessen, soll der Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO 2 und SO 3 auch fernerhin für den Aufenthalt von Nutzern eines wassersportlichen Aktivitätenspektrums dienen können. Damit bleibt die Zweckbestimmung des Sondergebietes erhalten und ist für die Öffentlichkeit ein Hinweis, dass die Verbindung mit wassersportlichen Aktivitäten, wie im Ursprungsbebauungsplan gewollt, als mit der Zweckbestimmung des Gebietes in Verbindung stehender

Sachverhalt anzusehen ist und Aktivitäten hierzu im üblichen Umfang hinzunehmen sind.

Wie auch im Ursprungsbebauungsplan erübrigen sich aufgrund des angestrebten Charakters im Sinne von Stellplätzen mit den erforderlichen Zuwegungen zu den Standplätzen weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Da die Wohnmobil- und Caravanstellplätze die Hauptnutzung der Sondergebiete darstellen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche über die beiden vorgenannten Bereiche hinaus in Form von Festsetzungen zu Baugrenzen, im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan, nicht mehr als erforderlich angesehen. Weiteres zur Nutzungsstruktur der festgesetzten Baugebiete regelt die CWVO[7].

- Sonstiges Sondergebiet (SO 4) "Ferienwohnen"

Aus dem Sondergebiet "Ferienhausgebiet" des Ursprungsbebauungsplanes wird im Rahmen der 3. Änderung unter Inanspruchnahme von östlich hiervon gelegenen Grün- und Verkehrsflächen das Sonstige Sondergebiet "Ferienwohnen" entwickelt. Das gegenwärtig im Bereich des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Ferienhausgebietes entwickelte Feriendorf mit der Bezeichnung "Havenburg" folgte entsprechend seiner Art der baulichen Nutzung durchaus dem Ursprungsbebauungsplan. Jedoch wurde bei der Errichtung der baulichen Anlagen u. a. die Eingeschossigkeit nicht beachtet, so dass der Bebauungsplan im Rahmen der 3. Änderung diesen Sachverhalt aufgreift und die Zweigeschossigkeit festsetzt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist in diesem Bereich zweifelsfrei erkennbar, so dass die Zweigeschossigkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie im Hinblick auf nachbarrechtliche Belange keine Beeinträchtigung darstellt. Damit sind die entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes gewollten Angebote im Sinne des Ferienwohnens (Freizeitwohnens) im in Rede stehenden Bereich entstanden, wenngleich die zulässige Grundfläche von Gebäuden mit 60 m² überwiegend keine Beachtung fand. Auch dies greift der Bebauungsplan im Rahmen seiner 3. Änderung auf und passt die Festsetzung der gebauten Situation an, welches dazu führt, dass die zulässige Grundfläche der Gebäude hier mit 90 m² als nicht zu überschreiten festgesetzt wird. Das Dauerwohnen bleibt wie über den Ursprungsbebauungsplan ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auch im Rahmen der 3. Änderung weiterhin großräumig über eine Baugrenze bestimmt, um der konkreten Aufstellanordnung der Ferienhäuser nicht vorzugreifen. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird die Baugrenze nach Norden/Nordosten entsprechend der hergestellten Bebauung verschoben, um auch in dieser Hinsicht die bauplanungsrechtliche Übereinstimmung mit den errichteten Baustrukturen herzustellen. Mit Rücksicht auf die vorhandenen Eingrünungen durch Gebüsche und Baumgruppen werden die Baugrenzen angrenzend zu den vorhan-

[7] Verordnung über Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) vom 14.07.2006 (GVBl. LSA 2006, S. 412), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 06.09.2013 (GVBl. LSA S. 477)

denen Pflanzungen festgesetzt. Weiterhin wird mit dem, wie bislang festgesetzten Erhalt der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen der Bereich hinsichtlich möglicher Staubeinwirkungen von der verlängerten Elbstraße aus abgeschirmt, jedoch entfällt dieser Bereich aus der Baugebietskulisse und wird in Form einer Grünfläche festgesetzt.

Mit Blick auf die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen des Gesamtbebauungsplanes wird die Schutzbedürftigkeit der im Sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen" zulässigen Nutzungen auch hier in mischgebietstypischer Form festgesetzt.

Ebenfalls Bestandteil des Sonstigen Sondergebietes SO 4 "Ferienwohnen" ist ein mit der Umgrenzungssignatur für Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen umgrenzter Bereich, welcher im Ursprungsbebauungsplan die eigentliche Zufahrtssituation zum Ferienhausgebiet bzw. Wassersport- und Campingplatzgebiet beinhalten sollte. Unter Verweis auf die Ausführungen zur Änderung der Gewerbegebietskulisse im hiesigen Planverfahren erfolgt hier nun in geänderter Form, in Kombination mit der Festsetzung St/N die Konzentration der Verkehrserschließung für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 – SO 4.

- öffentliche/private Grünflächen

Zur städtebaulichen Gliederung wie auch zur naturschutzrechtlichen Kompensation wurden im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wird aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Grundstücksverkehre sowie Nutzungsgegenstände bzw. zukünftig beabsichtigter, neu hinzutretender Nutzungen der Umfang an Grünflächenfestsetzungen geändert.

Die ursprünglich östlich des Ziekoer Bachs im südlichen Plangeltungsbereich gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" entfällt, da diese Nutzung im in Rede stehenden Bereich nicht mehr verwirklicht werden soll. Die ehemals als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche wird in das Sonstige Sondergebiet SO 1 "Marina" integriert.

Darüber hinaus werden weitere private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung im Rahmen der 3. Änderung festgesetzt. Sie sind dem Grunde nach Bestandteil bisheriger Grünflächenfestsetzungen und zeigen sich nunmehr in der durch die Vermessung präzisierten Lagegeometrie. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" entfallen, wie in den vorstehenden Kapiteln ausgeführt.

Dagegen wird im Bereich der nicht durch bauliche Nutzungen zukünftig zu beanspruchenden Flächen die Umgrenzungssignatur "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" fortgeführt. Hier besteht nach wie vor das Ziel der Stadt Coswig (Anhalt) des Erhalts des vorhandenen Gehölzbestandes. Wegeverbindungen

in diesem Bereich sind nur mit unbefestigter Oberfläche, im Bereich des Grünzuges auch über Treppenanlagen zulässig.

Auch der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" auf den westlichen Teilflächen, wird als Grünflächenfestsetzung Gegenstand der Planung. In diesem Bereich ist, abgesehen von den hier geltenden Restriktionen des Naturschutzrechts, die Anlage eines Barfußpfades die städtebauliche Zielstellung. Dieser soll unterschiedliche Wahrnehmungs-/Erlebnisbereiche aufweisen und im Wesentlichen dem ehemaligen Gleisverlauf der Hafenbahn (ehemalige Industriegleise - 2 Strecken: von Norden kommend und parallel zur Elbe) folgen. Aufgrund der Lage eines Großteils des Barfußpfades im Überschwemmungsgebiet der Elbe ist die Errichtung stationärer baulicher Anlagen nicht zulässig.

Gleiches gilt für den als "Grünzug" bezeichneten Anteil der festgesetzten Grünflächen. Die gegenwärtig gelebte Praxis, dass hier temporär Wohnmobile eine Stellplatznutzung erhalten, unterliegt der Ausnahmegenehmigung nach geltendem Wasserrecht. Hier ist es aus fachrechtlichen Gründen dem Bebauungsplan versagt, entsprechende Zulässigkeitsentscheidungen vorzugeben.

Des Weiteren steht die Zulässigkeitsregelung wie vor, aber auch die zum Barfußpfad im Bereich des Biosphärenreservates "Mittelelbe", des Landschaftsschutzgebietes "Mittelelbe" sowie im NATURA 2000-Gebiet unter dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Naturschutzbehörde. Dem Ergebnis der hierzu notwendigen fachrechtlichen Verfahren greift der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht vor. Die resultierenden Maßgaben sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

5.2 Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet der 3. Änderung wird über die Elbstraße erschlossen. Diese wird entsprechend ihres Verlaufs anteilig Bestandteil des erweiterten Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Damit wird nach geänderter Plankonzeption die Anlage von öffentlichen Straßen zur inneren Erschließung des Plangeltungsbereiches nicht mehr erforderlich.

Ein Ein- und Ausfahrtbereich kennzeichnet den Anschluss des Sonstigen Sondergebietes SO 4 "Ferienwohnen" an die Elbstraße, über welchen auch die Sonstigen Sondergebiete SO 1 – SO 3 fernerhin erschlossen werden. Hierzu wird auch auf die Ausführungen zum Sonstigen Sondergebiet SO 4 "Ferienwohnen" verwiesen. Die Elbstraße stellt eine öffentlich gesicherte verkehrliche Anbindung des Plangebietes sicher. Der verkehrsberuhigte Bereich des Ursprungsbebauungsplanes entfällt mit der 3. Änderung. Hierzu wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel 5.1 "Gewerbegebiete" verwiesen.

Über zu sichernde Geh- und Fahrrechte ist es entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten möglich, ausgehend von der über die Elbstraße gesicherten

öffentlichen Erschließung die vorgenannten Sonstigen Sondergebiete verkehrlich zu erreichen, welches über entsprechende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan seinen Ausdruck findet. Dabei erfolgt vorliegend textlich die Sicherung der Geh- und Fahrrechte für den jeweiligen Kreis der Begünstigten. Damit werden anliegerbezogene Wegeverläufe zur Erschließung der entsprechenden Baugebiete gesichert und hiermit bspw. auch das Plangebiet querende Fußwegverbindungen ermöglicht. Es handelt sich hierbei um bereits heute größtenteils in dieser Form vorhandene Wegeverbindungen, wenngleich die Sicherung aufgrund der bislang in anderer Form bestehenden Baugebietserschließung noch nicht erfolgt ist.

Die Dimensionierung der zu sichernden Geh- und Fahrrechte berücksichtigt die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Baugebiete. Sie sind im Hinblick auf die jeweils Begünstigten der Rechte über vertragliche Vereinbarungen bzw. dingliche Sicherungen sicherzustellen. Die Eigentumszuordnung und der Ausbaugrad, die Befahrbarkeit und der Unterhalt sind für die gesicherten Rechte im Bedarfsfall über privatrechtliche Verträge zu sichern.

Damit schafft der Bebauungsplan mit seiner 3. Änderung, wie vorgenannt, die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Neuerschließung der Sonstigen Sondergebiete "Marina" und "Campingplatz- und Wassersportgebiet" sowie "Ferienwohnen". Diese verkehrliche Zielstellung dient darüber hinaus auch der Verkehrssicherheit und der Konfliktvermeidung, da nunmehr die direkte Zufahrtsmöglichkeit über die Elbstraße vorgegeben wird.

Bei der Gestaltung der anzulegenden bzw. auszubauenden Wegeverbindungen sind auch im Bereich der Privatgrundstücke die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Park- und Stellplatzflächen werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 "Marina und SO 2/SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet" nicht gesondert festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken im erforderlichen Umfang nachzuweisen sein.

In Wassersport- und Campingplatzgebieten bzw. auch Ferienhausgebieten entspricht es einer allgemeinen Ortsüblichkeit, dass die KFZ der Nutzer der Gebiete mit einem Standplatz am Ferienhausobjekt bzw. im Bereich von Camping- und Caravanplätzen unmittelbar am Standplatz angeboten werden. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt und die genaue Bewirtschaftung mit Standplätzen im Campingplatz- und Wassersportgebiet und damit auch die Zeiten zur An- und Abreise der Nutzer noch nicht feststehen, ist es auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht mit entsprechender Bestimmtheit möglich, konkrete Aussagen zu den KFZ-Stellplätzen zu treffen.

Anders verhält es sich mit dem Sonstigen Sondergebiet SO 4 "Ferienwohnen". Hier ist auch von Betreiberseite nicht gewollt, dass die PKW unmittelbar an den Ferienhäusern eine Abstellmöglichkeit erhalten. Sie werden dementsprechend im Bereich der gekennzeichneten Fläche abzustellen sein.

Ansonsten handelt es sich für weitere benötigte Stellplätze um eine Frage des Vollzugs des Bebauungsplanes mit seiner künftigen Anordnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr. In jedem Fall wird auch nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein hinreichendes Flächenangebot für die Abdeckung des erwartbaren Aufkommens an ruhendem Verkehr sichergestellt werden können, so dass Spannungen in Bezug zu den Erholungsnutzungen von der Stadt Coswig (Anhalt) beim Vollzug des Bebauungsplanes nicht gesehen werden.

Hinweise:

- Kurven- und Einmündungsradien sind entsprechend des Wenderadius' eines dreiachsigen Müllfahrzeuges herzustellen.
- Parkflächen sind entsprechend der EAR 23 (Empfehlung für den ruhenden Verkehr) maßlich zu gestalten. Es sollten mindestens 3% der Gesamtanzahl der KFZ-Stellplätze als Behindertenstellplätze baulich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben hergerichtet werden.

5.3 Wasserflächen, Hochwasserschutz

Die Festsetzungen zu Wasserflächen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben erhalten. Sie sind kein Änderungsgegenstand der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick". Im Rahmen des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung wurde nachrichtlich die Bezugslinie für den Hochwasserschutz übernommen. Der Wert 64,85 m NHN im Ursprungsbebauungsplan wurde für das Bebauungsplangebiet im Jahr 2006 festgestellt. Es erfolgt die entsprechend dem aktualisierten Verlauf der Hochwasserlinie HQ_{100} angepasste Übernahme im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit 65,00 m NHN. Eine Anpassung an den präzisierten Verlauf der Hochwasserlinie HQ_{100} wird in nachrichtlicher Übernahme somit Gegenstand der 3. Änderung.

Unter Beachtung des Hochwasserschutzes wurde eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Vorhabens in einem räumlich eingegrenzten Bereich getroffen. Diese in der textlichen Festsetzung Ziffer 2 zum Ausdruck gebrachte Zulässigkeitsoption behält in Lage und Ausdehnung die diesbezügliche Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes bei. Auf die entsprechenden Ausführungen unter dem Kapitel 5.1 – Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Marina" wird verwiesen.

Damit geht die Stadt Coswig (Anhalt) entsprechend der getroffenen textlichen Festsetzung davon aus, dass es im hochwassergefährdeten Bereich bzw. im Überschwemmungsgebiet der Elbe im Sinne der beabsichtigten Entwicklung der Marina Coswig (Anhalt) auch weiterhin prinzipiell möglich ist, bauliche Anlagen zu errichten. Anzumerken ist, wie auch im Ursprungsbebauungsplan

nachzulesen, dass in jedem Fall vor der Errichtung baulicher Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich, respektive im Überschwemmungsgebiet der Elbe, auch für temporäre bauliche Anlagen (fliegende bauliche Anlagen) erforderlich ist, eine wasserrechtliche Genehmigung im Zusammenhang mit der Beurteilung der konkreten anlagenbezogenen Geländesituation zu beantragen.

Einem möglicherweise erforderlichen anlagenbezogenen, wasserrechtlichen Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren soll und darf mit vorliegender Bebauungsplanung nicht vorgegriffen werden. Damit bleiben jedwede Inhalte wasserrechtlicher Genehmigungen für die Umsetzung einer plankonformen Grundstücksnutzung von den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" umfasst ferner Teile des als Gewässer 2. Ordnung klassifizierten Ziekoer Bachs (Z 001). Das Gewässer des Ziekoer Bachs wird mit seinem Verlauf durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Der von jeglicher Bebauung auf einem 5 m breiten Gewässerrandstreifen freizuhaltende Uferbereich wird durch die entsprechende Umgrenzungssignatur der Planzeichenverordnung im Plangeltungsbereich nachrichtlich dargestellt.

Der Verlauf des Gewässerrandstreifens orientiert sich dabei an der heute erkennbaren Situation des Böschungsverlaufs. Gleiches gilt für den verrohrten Abschnitt im Zulauf zur Elbe. Hier geht der Gewässerrandstreifen des Ziekoer Bachs in den 10 m breiten Gewässerrandstreifen der Elbe über. Eine Bepflanzung in diesem Bereich ist mit Einverständnis der unteren Wasserbehörde nach Antragstellung gemäß WG LSA zulässig. Die Bestimmungen des § 4 der Verordnung über die Unterhaltung und Schaue der Gewässer 2. Ordnung in Verbindung mit § 94 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind einzuhalten. Demnach ist es im Gewässerrandsteifen verboten, standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen und Wege zu errichten. Ausnahme von diesem Verbot können nach Einzelfallprüfung erteilt werden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können alle Baugrundstücke direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden. Zu diesem Zweck sind alle Grundstücke im Geltungsbereich der 3. 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.

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.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall 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.

- 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.

5.5 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 auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auch im Rahmen der 3. Änderung ist mit nennenswerten Immissionen, die sich auf die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete gesundheitsgefährdend auswirken könnten, grundsätzlich nicht zu rechnen. Das Gewerbegebiet wurde auch für die im Rahmen der 3. Änderung hinzugenommenen Teilflächen auf mischgebietstypische Emissionen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 eingeschränkt. Somit wird auch fernerhin die Nachbarschaftsverträglichkeit als gegeben angesehen, da auch der Schutzanspruch der benachbarten Sondergebiete in mischgebietstypischer Form festgelegt ist. Weiter entfernt zum Plangebiet gelegene Industrie- und Gewerbeansiedlungen bringen ebenfalls keine von ihnen für die Nutzungen im Plangeltungsbereich der 3. Änderung sich auswirkenden schädlichen Umwelteinwirkungen hervor.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis im städtebaulichen Kontext der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" werden mit den getroffenen Festsetzungen als gewahrt angesehen. Hilfsweise wird zusätzlich auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

5.6 Brandschutz

Für das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes besteht ein ausreichender Grundschutz im Bereich der Löschwasserversorgung. Die verkehrliche Erschließung für die Feuerwehr ist im ausreichenden Umfang über die Elbstraße möglich. Diese kann mit einer Achslast von mindestens 10 Tonnen befahren werden. Über die Elbstraße erfolgt fernerhin auch die Feuerwehrzufahrt für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 – SO 4.

Mit der Elbstraße besteht eine dauerhaft gesicherte öffentliche Erschließung des Plangebietes, auch in dem Bereich, in dem die Elbstraße sich nicht innerhalb des Flurstücks 579 verlaufend befindet. Hier hat die Stadt Coswig (Anhalt), wie im Ursprungsbebauungsplan nachzulesen, eine Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers vorliegend, welche die dauerhafte Nutzbarkeit des Weges in öffentlicher Hinsicht bestätigt.

Unabhängig davon wird sich die Stadt Coswig (Anhalt), wie im Ursprungsbebauungsplan ausgeführt, im Sinne des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes um die dauerhafte öffentliche Sicherung, respektive Überführung in öffentliches Eigentum bemühen.

Die Errichtung und Vorhaltung der Anlagen zur Bereitstellung eines ausreichenden Grundschutzes im Plangebiet der 3. Änderung ist über vertragliche Vereinbarungen und dingliche Sicherungen dauerhaft zu gewährleisten (Grundbucheintragung).

Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen, wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen, Löschteiche etc., durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Ergiebigkeit ist durch entsprechende Entnahmeprotokolle nachzuweisen bzw. durch ein entsprechendes Schreiben des zuständigen Wasserversorgers zu garantieren.

Die Absicherung des Löschwasserbedarfs ist für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren gegeben (mindestens 48 m³/h über 2 Stunden bei überwiegenden Bauart mit kleiner Brandausbreitung). Zum exakten Nachweis der aus dem Trinkwasserrohrleitungsnetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zu gegebener Zeit Hydrantenmessungen erforderlich. Diese sind bei den Stadtwerken 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 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick"

nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit dem FD 38, Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

Hinweis:
Entsprechend der konkreten Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet der 3. 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 Denkmalen 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 Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

Zusätzlich wird auf die Ausführungen zur Thematik Denkmalschutz in der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

5.8 Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" werden zwei Altstandorte (ALVF) aus dem Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landkreises Wittenberg nachrichtlich übernommen und dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hierzu auf die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

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[8] 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 Altlastenvorordnung.
- 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 berechtigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hierzu auf die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen.

5.9 Baugrund

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen. Vor beabsichtigten Baumaßnahmen werden aus den dort genannten 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" zu rechnen.

5.10 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des

[8] 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)

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird in der festgesetzten Fläche für das Sonstige Sondergebiet SO "Campingplatz- und Wassersportgebiet" ein Campingplatz mit mehr als 50 Stellplätzen ermöglicht, womit der Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP) lt. Nr. 18.2 Anlage 1 UVPG erreicht wird. Die UVP-VP wurde gemäß Anlage 3 UVPG durchgeführt.

Hinweis:

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.

Bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan von 2006 wurde eine UVP-VP durchgeführt (untersucht wurde der Gesamtgeltungsbereich), deren Aussagen auch in die hiesige Planung eingeflossen sind. Die 3. Änderung bleibt inhaltlich nahe an den damaligen Planungszielen und Nutzungsabsichten (die inzwischen weitgehend umgesetzt wurden) so dass hier Kompatibilität besteht.

Es besteht weiterhin 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 Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt sowie in Gegenüberstellung der Bauflächen/Versiegelungsflächen.

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan (Urplan 2006) 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 allgemeinökologische Ziele, die insbesondere durch eine gute Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden sollen.

Der für den Urplan verfasste LBP hatte ein "grünes Entwicklungskonzept" für den Gesamtplan entwickelt, Leitgedanken waren dabei die Sicherung und Verbesserung der Situation am Ziekoer Bach sowie der Aufbau einer vernetzten internen Grünstruktur unter Einbeziehung insbesondere der vorhandenen Gehölze. Der LBP hat dafür eine als "Grünzug" benannte durchgehende Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. T-Fläche) begleitend zum Gewässerverlauf ausgewiesen, 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. Mit der 3. Änderung werden Flächen im Umfeld des Ziekoer Baches teilweise "überplant", die Böschungen und der (oberhalb der Böschung befindliche) Gewässerrandstreifen werden nicht tangiert. Mit der westlichen Erweiterung des Plangeltungsbereiches kommen neue Grünstrukturen hinzu, die an den Biotopverbund entlang der Elbe und die Umgebungslandschaft anknüpft. Damit werden die grundlegenden Ziele des LBP "interne Durchgrünung" und "Anbindung an den Gewässer- und Biotopverbund" weiterverfolgt.

Mit der 3. Änderung wird der Plangeltungsbereich nach Süden und Westen erweitert, so dass im Westen Randbereiche des LSG "Mittelelbe" und im Süden

am Elbeufer Natura 2000 Gebiete berührt werden: FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" und EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst". Eine mögliche FFH-Relevanz war bereits Betrachtungsgegenstand bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (Urplan von 2006), der die Schutzgebietsgrenzen jedoch nur durch die mit einbezogene Wasserfläche tangierte. Durch den erweiterten Plangeltungsbereich kommt es nun auch zu "landseitigen" Überschneidungen. Zur 3. Änderung wurde diesbezüglich erneut eine gutachterliche Bewertung der Planung vorgenommen: es werden keine relevanten Auswirkungen auf das FFH-Gebiet oder das EU-Vogelschutzgebiet erwartet (vgl. hierzu Kap. 6.2.2.3).

6.1.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich über den südlichen Teil des Gesamtbebauungsplanes zwischen der Elbstraße und dem Flussufer mit Erweiterungsflächen im Westen entlang der ehemaligen Industriegleise. Die 3. Änderung umfasst einen Teilbereich des bisherigen Gewerbegebietes südlich der Elbstraße, den Ziekoer Bach und daran anschließende Grünflächenfestsetzungen und Sondergebiete für die Marina, für ein Ferienhausgebiet sowie das bisherige Wassersport- und Campingplatzgebiet.

Ursprünglich lag das Augenmerk vorrangig auf dem Wassertourismus, der sich allerdings nicht so dominant wie erhofft entwickelte. Auch blieb die Nachfrage nach Zeltplatznutzungen hinter den Erwartungen zurück, wohingegen der Bedarf an Caravanstellplätzen deutlich gestiegen ist. Ebenfalls besteht die Nachfrage nach der Errichtung von Mobilheimen sowie neben dem Ferienwohnen (in einem Teilbereich). Als neue Freizeitnutzung soll ein Barfußpfad mit in die Planung aufgenommen werden.

Mit der bisherigen Baugebiets- und Grünflächengliederung kann der geänderten Nachfrage nicht entsprochen werden, bei bisherigen Bauvorhaben kam es mehrfach zu Diskrepanzen mit der Bauleitplanung, es wurde mit Befreiungs- und Abweichungsregelungen gearbeitet. Dies soll nun mit einer neuen Bauleitplanung aufgefangen und auf eine planungsrechtlich zulässige Basis gestellt werden. Dafür kommt es in der hiesigen neuen Planung zu räumlichen Verschiebungen der Flächenkategorien und teilweise zu geänderten Nutzungsoptionen sowie zur Überplanung von Teilen der bisherigen Grünflächenfestsetzungen. Durch die Erweiterung nach Westen und Südwesten kommen Grünflächen hinzu, die teilweise dem Naturschutz unterliegen (s. o.). Infolge von in der jüngeren Vergangenheit durchgeführten Grundstücksverkehren, soll die Erschließung anders erfolgen als bisher praktiziert. Außerdem müssen die neu verordneten Grenzen des Überschwemmungsgebiets beachtet werden.

Teilbereiche der bisher als öffentliche und private Grünflächen für Entwicklungsmaßnahmen festgesetzten Flächen am Ziekoer Bach werden wegen der dort faktisch inzwischen bestehenden (Freiflächen-) Nutzungen den Sondergebieten zugeschlagen. Öffentliche Grünflächen an der Westseite des Ziekoer Ba-

ches – wie in der Ursprungsplanung vorgesehen - wurden nicht realisiert. Ebenfalls nicht realisiert wurde die dort festgesetzte private Straßenverkehrsfläche "Pr". Zwischen der "Havenburg" und dem Ziekoer Bach wurden Besucherstellplätze und Lagerflächen angelegt. Die Oberflächen sind wasserdurchlässig gestaltet, aber durchgehend insoweit befestigt, dass sie mit PKW befahrbar sind. Der östlich des Ziekoer Baches auf einer öffentlichen Grünfläche geplante Spielplatz wurde inzwischen an anderer Stelle innerhalb des SO 1 "Marina" realisiert.

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 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 Gesetztes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I 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 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 225, Nr. 58)

- 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 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- 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, 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 2011, 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 ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, 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
- Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU vom 19.05.2020, MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020, S. 174)

Die **Umweltschutzziele,** die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße" 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
- Erhalt und Fortentwicklung vorhandener standortgerechter Biotopstrukturen, insbesondere der Altbaumbestände, Ufergehölzsäume und (Feucht-) Gebüsche
- Erhalt und Fortentwicklung der Einbindung in regionalen Biotopverbund

- ortsbild- und landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze
- Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange empfindlicher Nutzungen
- Berücksichtigung der Schutzansprüche, Schutzzwecke und Erhaltungsziele des nationalen und europäischen Naturschutzrechtes

6.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

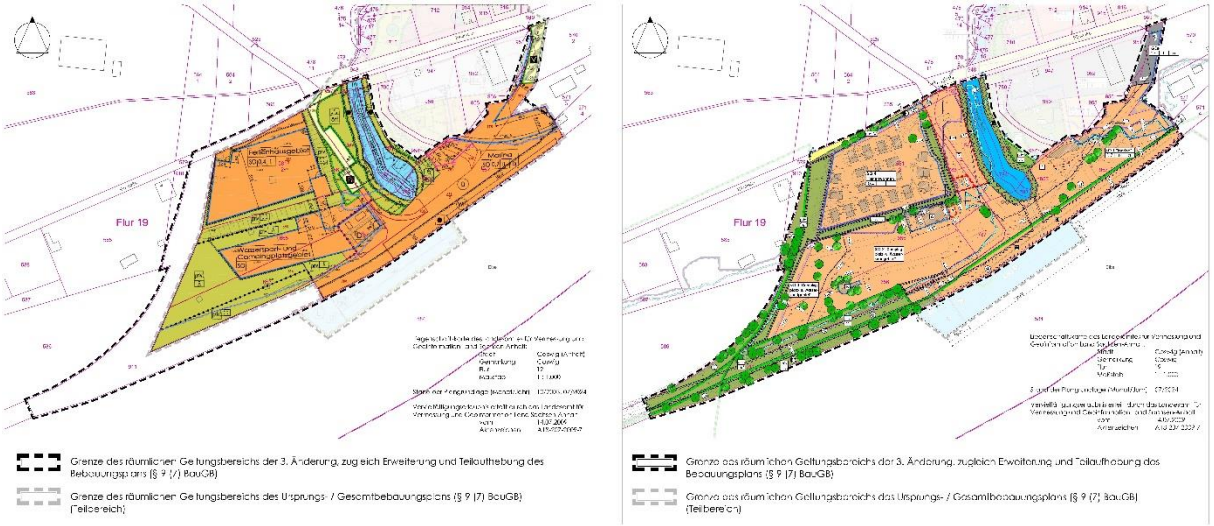
6.2.1 Merkmale des Vorhabens

Die 3. Änderung umfasst den gesamten südlich der Elbstraße befindlichen Teil des Plangeltungsbereiches des Urplans und eine Erweiterung im Westen, einen Abschnitt an der Elbstraße sowie einen Teil der von Gehölzen begleiteten ehemaligen Industriegleise. Die Erschließung im Plangebiet soll teilweise anders geführt werden, weshalb die westliche Elbstraße mit einbezogen wurde. Anstelle der Festsetzung von Verkehrsflächen wird die interne Erschließung – ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche der Elbstraße – durch Geh- und Fahrrechte geregelt und gesichert. Für den Bereich der ehemaligen Industriegleise besteht der Wunsch einen Barfußpfad als zusätzliche "Attraktion" in Ergänzung des Caravan- und Campingplatzes und der Ferienhäuser anbieten zu können. Im Südosten wird der Plangeltungsbereich im Ergebnis erfolgter Eigentumsregelungen sowohl erweitert als auch reduziert.

Da sich der Bedarf an Stellplätzen und Abstellflächen für Wasserwanderer nicht so entwickelt hat wie ursprünglich erwartet, die Nachfrage nach Wohnwagen- und Caravan-Stellplätzen aber stetig gestiegen ist, sollen die dafür vorgesehenen Bauflächen vergrößert werden. Das in den vergangenen Jahren errichtete und erweiterte Feriendorf entspricht nur noch teilweise den Bestimmungen des geltenden Rechtsplanes, hier besteht Anpassungsbedarf besonders bzgl. der Bauhöhen und der Baudichte, außerdem erfordern Besucherparkplätze (PKW) und die neue Erschließungsvariante von der westlichen Elbstraße eine Vergrößerung dieses Baugebietes in Richtung Ziekoer Bach. Mit der neuen Erschließung wird die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "V" (aktuelle Zufahrt) vom weiter östlich gelegenen Teil der Elbstraße entbehrlich und dem dort anschließenden (eingeschränkten) Gewerbegebiet (GEe) zugeschlagen. Das GEe in Gänze ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Durch die geänderte Erschließung kommt es auch im bisherigen Baugebiet für die Marina zur internen Neugliederung, der Spielplatz ist z. B. bereits an einem anderen Standort als ursprünglich geplant errichtet worden und geplante Grünflächen am Ziekoer Bach wurden in Anspruch genommen.

Infolge der geänderten Baugebietsfestsetzungen kommt es mit der 3. Änderung zur Reduzierung von privaten und öffentlichen Grünflächen zugunsten von Baufläche. Dass diese Grünflächen auch Anteil an der bisherigen – gebietsin-

ternen – Eingriffskompensation hatten, muss bei der neuerlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Mit der Erweiterung kommen private Grünflächen aus dem Grünbestand auf der ehemaligen Gleistrasse sowie vom Flussuferbereich hinzu, durch die dort vorgesehene Bestandssicherung werden aber keine zusätzlichen Kompensationsleistungen hervorgebracht.



Vergleich B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" (rechtskräftige Fassung) inkl. 1. u. 2. Änderung zu 3. Änderung

6.2.1.1 Größe des Vorhabens

Die 3. Änderung umfasst insgesamt rd. 4,12 ha, darin enthalten sind rd. 0,88 ha für die Erweiterung. Damit werden bisher nicht von einem Bebauungsplan erfasste Flächen überplant, da im Erweiterungsbereich der Grünbestand aber gesichert wird, kommt es nicht zu zusätzlichem "Landverbrauch" in der offenen Landschaft.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes kommen rd. 1,05 ha Baugebietsflächen hinzu. Grünflächen, die bisher mit Maßnahmen zur internen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe belegt waren, verringern sich um rd. 0,99 ha, Verkehrsflächen um rd. 0,13 ha.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr rd. 2,77 ha Sonderbaufläche in den SO 1 "Marina", SO 2 und 3 "Camping und Wassersportgebiet" und SO 4 "Ferienwohnen" in der "Havenburg" fest, weiterhin rd. 0,07 ha GEe. Für das GEe wird wie bisher die GRZ 0,6 und für das SO 1 weiterhin die GRZ 0,7 festgesetzt. Dazu kommt die Möglichkeit der Überschreitung für beide auf bis zu einer GRZ von 0,8. Für das SO 4 wird weiterhin die GRZ 0,4 festgesetzt, neu ist die Überschreitung der GRZ im festgesetzten Bereich der Stellplätze und Nebenanlage bis auf 0,7; für SO 2 und SO 3 bleibt es wie bisher beim Verzicht auf eine GRZ, es wird analog zum bisherigen Rechtsplan eine Bodeninanspruchnahme vergleichbar einer GRZ von 0,4 erwartet.

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 Bebauungsplanes südlich der Elbstraße sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den hiesigen Geltungsbereich 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 ermöglichte Versiegelungsrate entspricht für das Sondergebiet der Marina in etwa dem derzeitigen Zustand. Von den neu gefassten Sondergebieten mit der "Havenburg" sowie dem Caravan- und Campingplatz sind bisherige Grünflächenfestsetzungen betroffen, teilweise ist dort – trotz Erhaltungsfestsetzungen der Ursprungsplanung - faktisch bereits eine Inanspruchnahme erfolgt. Für diese Bereiche sowie für das Marina-Gebiet ist der Standort sowohl durch die aktuelle Nutzung als auch durch die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche maximale Inanspruchnahme der Grundfläche, als vollständig anthropogen überprägt anzusprechen, die Versiegelungsrate ist bereits hoch und bedeutende Biotopstrukturen sind nicht mehr zu verzeichnen.

Durch die neue Planung werden im Südwesten und am Ziekoer Bach bisher geplante Grün- und Entwicklungsflächen reduziert, womit die dortigen Kompensationswirkungen reduziert werden.

6.2.1.4 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher am Standort und auch 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 Elbstraße ermöglicht.

6.2.1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen in erster Linie wie bisher verkehrliche und betriebsbedingte Luft- und Schallemissionen. Dass nennenswerte zusätzliche Belastungen zustande kommen, ist nicht zu erwarten. Die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft können wahrscheinlich weiterhin eingehalten werden. Falls infolge von neu auftretenden Emissionen Belastungen auftreten, kann dies durch die Festsetzung von Immissionsgrenzen im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes und gegebenenfalls notwendige

Maßnahmen im Zuge des Zulassungsverfahrens geregelt werden (weitere Ausführungen hierzu s. Pkt. 5.5).

Anlagen- und betriebsbedingte Emissionen (Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und Kühlaggregate) sind 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 Sondergebiete und der internen Neuorganisation keine wesentlichen Änderungen ergeben werden. Die Zufahrt wird entlang der Südgrenze des WA 1 (nördlich der Elbstraße) nur noch über die westliche Elbstraße erfolgen. Dass damit erhebliche zusätzliche Belastungen auftreten ist unwahrscheinlich, da nicht mit signifikanter Zunahme des Verkehrsaufkommens gerechnet wird. Dass die Verlagerung unverträglich für die anliegenden Wohnnutzungen sein wird ist vor dem Hintergrund der aktuellen Situation nicht erkennbar, da von der bisherigen östlichen Zufahrt das Wohngebiet bereits tangiert wird.

Für den Fall derzeit nicht vorhersehbare Belastungen können die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft 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. 5.5).

6.2.2 Standort des Vorhabens

6.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Das Plangebiet der 3. Änderung stellt sich im Bereich der Marina als intensiv genutzte, durch Versiegelungsflächen, die Hafenanlage, Lager- und Abstellbereiche bestimmte Flächen dar. Außerdem ist ein Gastronomie-/Service-Gebäude vorhanden. Vor kurzem wurde der Wasserzugang umgestaltet, es wur-

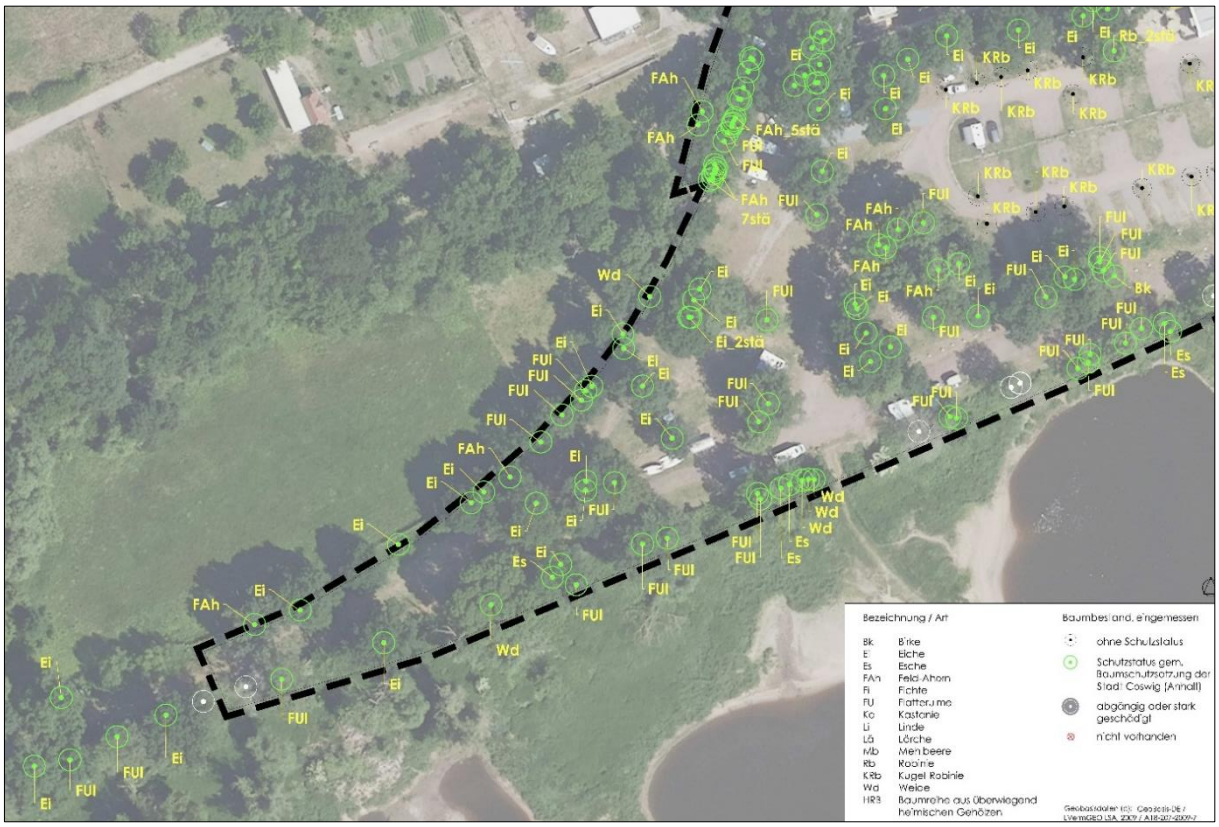
den Caravan-Stellplätze, Sitzgelegenheiten am Wasser und ein Spielplatz angelegt. Westlich davon befindet sich der eigentliche Camping- und Caravanplatz mit mehreren kleinen Betriebs- und Sanitärgebäuden sowie einem großen Gastronomiegebäude ("Elbschloss"), auf dem Gelände stehen in lockerem Stand große Laubbäume. Im Norden befindet sich mit der "Havenburg" ein dicht mit Ferienhäusern bebauter Bereich in Plateaulage ohne nennenswerte Vegetation, die Böschungen sind mit Gehölzen von teils hohem Alter bestockt. Östlich der Havenburg wurden Stellplätze und Lagerflächen angelegt, die Oberflächen sind wasserdurchlässig befestigt. Die Marina und der Camping- und Caravanplatz werden das ganze Jahr über genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung für die hiesige Planung (Sommerhalbjahr 2024) war die "Havenburg" nicht in Betrieb.

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

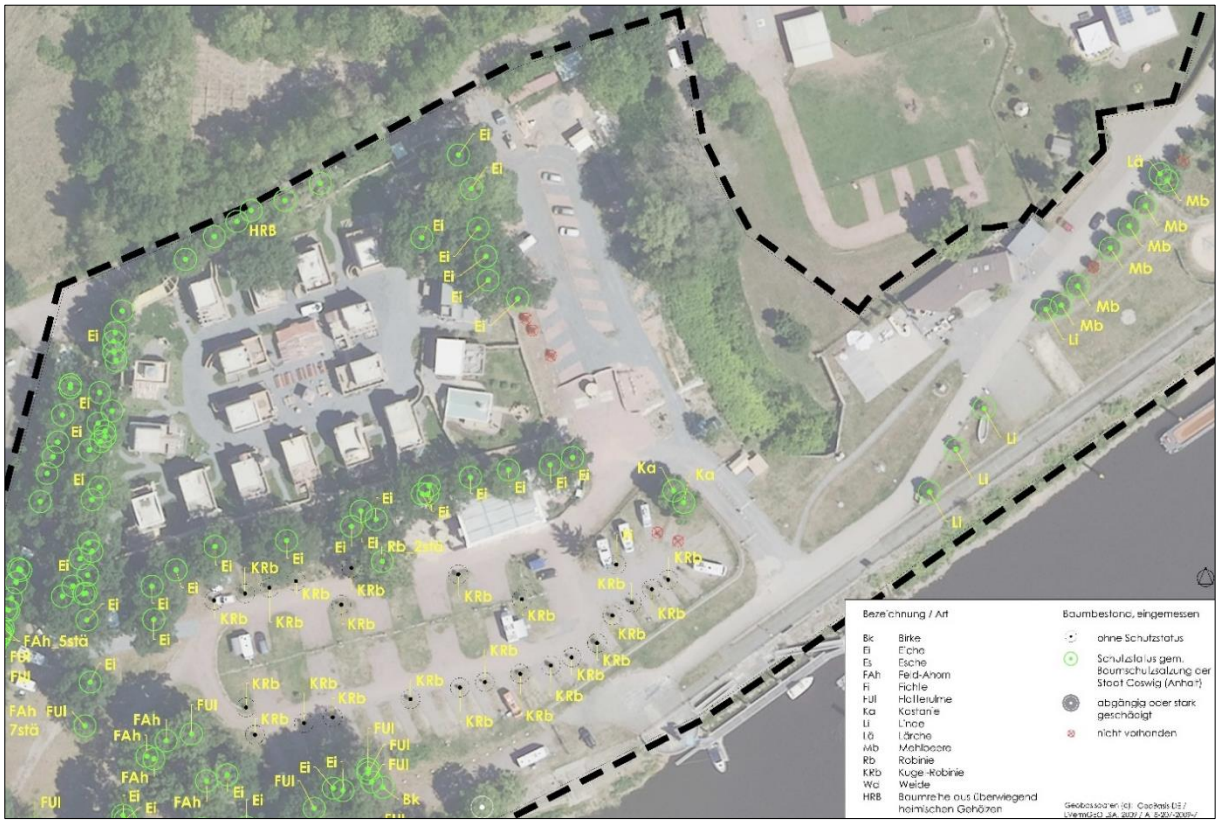
Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Vorgeschichte hinsichtlich der Funktions- und Leistungsfähigkeit als anthropogen überformt, in Teilbereichen vollständig überprägt und nahezu funktionslos (z. B. Versiegelungsflächen der Marina) zu beschreiben. Teilbereiche am Ziekoer Bach, die ehemaligen Gleistrassen im Südwesten und die dortigen Uferabschnitte der Elbe sind noch mit leistungsfähigen Biotopstrukturen ausgestattet, vor allem auch mit Altbaumbestand.

Das Landschaftsbild wird von der Lage an der Elbe, dem nach Norden ansteigenden Gelände (Niederterrasse) und dem Einschnitt des Ziekoer Bach als wesentliche Wirkfaktoren geprägt. Daneben tragen die Gehölzbestände maßgeblich zum Landschaftsbild, v. a. bezüglich des Empfindens von landschaftlicher Schönheit und Eigenart bei.

Der Landschaftsrahmenplan bezieht das Plangebiet vor dem Hintergrund seiner Nutzungsgeschichte in die Siedlungsstruktur ein, dessen Randlage es bildet. Detaillierte Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für das Gebiet nicht formuliert. Der Ziekoer Bach mit seinen Niederungen zählt zu den Nebentälchen der Elbaue. Das übrige Plangebiet wird der Buroer Niederterrasse zugeordnet. Der gesamte Bereich liegt im Übergang des Coswiger (-Wittenberger) Vorflämings zum Elbtal. Als hpnV wäre für die Bachniederung lt. Landschaftsrahmenplan Pfeifengras-Eichenwald mit Erlen-Eschen-Ulmen-Auwald anzunehmen, für den Bereich der Niederterrasse subkontinentaler Eichen-Kiefernwald.



Baumbestand Erfassung 10/2024 (westlicher Plangeltungsbereich)



Baumbestand Erfassung 10/2024 (östlicher Plangeltungsbereich)

Der Ziekoer Bach ist für den regionalen Biotopverbund von Bedeutung und stellt in der örtlichen Situation die wertvollste Biotopstruktur dar. Der Geltungsbereich

der 3. Änderung selbst hat keine besonderen Funktionen für den Biotopverbund, verfügt aber mit der gehölzreichen Biotopausstattung im Westen und Südwesten über wichtige Anbindungen zu Biotopstrukturen außerhalb des Plangebietes und in den regionalen wie den überregionalen Biotopverbund der Elbeniederung. Die Biotopausstattung im Bereich der Marina ist sehr spärlich und naturfern ohne besondere Ausstattungselemente. Altbäume sind so gut wie nicht vorhanden, die vorhandenen Grün- und Freiflächen sind überwiegend intensiv genutzt und eher naturfern gestaltet.

Der Ziekoer Bach ist auf seiner letzten Strecke bis zur Mündung in die Elbe verrohrt, er weist stark schwankende Wasserstände auf, das Unterschreiten von Mindestwasserständen beeinträchtigt die Lebensraumfunktion erheblich. Das Elbufer ist im Plangebiet als Hafen naturfern mit Kaimauern, Anlegestelle, verschiedenen Serviceeinrichtungen und Lagerplätzen ausgebaut. Westlich des Hafenbeckens wird das Flussufer von Gehölzen entlang der ehemaligen Gleisanlagen begleitet. Die Elbe wird als Bundeswasserstraße genutzt.

Das Grundwasser zirkuliert innerhalb der Schmelzwassersande als 1. Grundwasserleiter. Generell ist die Fließrichtung in Richtung Süd zur Elbe hin zu beschreiben. Im Bereich des Bachs ist von oberflächennahem Grundwasser auszugehen, mit dem Geländeanstieg nach Norden vergrößert sich auch der Grundwasserflurabstand.

Im Plangebiet vorherrschend sind pleistozäne Talsande, aus denen sich Sand-Rosterden und Ranker entwickelten, die Bachniederung zeigt mit Sand-Gley und Lehmsand-Braungley stärkeren (Stau-)Wassereinfluss. Sandböden sind wegen des geringen Anteils bindigen Materials und des schnellen Wasserabflusses gegen eindringende Schadstoffe schlecht geschützt, die Pufferung und Bindung von Schadstoffen ist entsprechend gering. Bedingt durch die industrielle Vor-Nutzung ist das natürliche Bodengefüge erheblich gestört und der weitestgehende Verlust der natürlichen Bodeneigenschaften zu konstatieren.

Erholungseignung besteht für das Gelände in besonderer Weise, es ist wegen der Lage und den bestehenden Einrichtungen besonders begünstigt für wasser- und naturbezogene Freizeitnutzungen. Die Marina ist frei zugänglich und die westliche Verlängerung der Elbstraße führt direkt in die Elbauen, so dass Freizeit- und Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit erfüllt werden.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten lagen zu Beginn der Vorentwurfsplanung der 3. Änderung keine Nachweise vor, weshalb ein Gutachten zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Relevanz in Auftrag gegeben wurde, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB)[9] liegt mit Stand Oktober

[9] LPR Dr. Reichhoff GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 30.10.2024, B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung Stadt Coswig (Anhalt), Vorentwurf

2024 vor. Außerdem wurden etwaige Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete einer gutachterlichen Abschätzung unterzogen[10]. Durch Ortsbegehungen wurde das faunistische Potenzial eingeschätzt, insbesondere was Vorkommen streng oder besonders geschützte Arten betrifft. Anhand der konkreten Situation vor Ort mit den vorhandenen Lebensraumstrukturen konnten viele für Sachsen-Anhalt relevante Arten von vornherein ausgeschlossen werden, da für sie keine geeigneten Lebensbedingungen herrschen.

Als untersuchungsrelevant hat der AFB Fledermäuse, Brutvögel und xylobionte Käfer ermittelt. Bei den alten Bäumen im südwestlichen Plangebiet handelt es sich in der Mehrzahl um auenwaldtypische Arten wie Stiel-Eichen, Flatterulmen Feldahorn und Gem. Esche sowie Weiden im Bereich der Ufergehölze, sie bieten geeignete Lebensraumstrukturen für die o. g. Artengruppen.

Für die n. Anhang II FFH-Richtlinie besonders geschützten Arten Biber und Fischotter besteht die Möglichkeit, dass die Tiere von der Elbe her das Plangebiet aufsuchen. Beim Biber ist am ehesten mit Besuchen der Uferbereiche zur Futtersuche zu rechnen, der Fischotter könnte das Gelände durchwandern.

Dass Fledermäuse im Gebiet jagen ist wahrscheinlich, alte Bäume mit rissiger Borke und Astabbrüchen sind vorhanden. Als potenzielle Art wurde für das hiesige Gelände das Große Mausohr besonders betrachtet. Auch wenn aktuell keine aktiven Quartiere ermittelt wurden, können Vorkommen nicht ausgeschlossen werden, weil an den Altbäumen geeignete Strukturen zu finden sind, z. B. in vom Boden aus nicht einsichtigen oberen Stamm- und Kronenbereichen.

Für Gehölzbrüter sind geeignete Habitatrequisiten vorhanden, Vorkommen aus dieser Gilde sind demnach nicht auszuschließen. Bei Begehungen vor Ort wurden an einem Baum eine Höhle des Schwarzspechtes festgestellt, Grün- und Mittelspecht sind auch als potenzielle Brutvögel anzusprechen. Alle drei Arten sind besonders geschützt n. Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und streng geschützt gem. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Für den südlichen Plangeltungsbereich wo das SPA 0001 mit erfasst wird sind die folgende Arten zu beachten, für die im Plangeltungsbereich und dessen Wirkraum aber keine Vorkommen nachgewiesen sind:

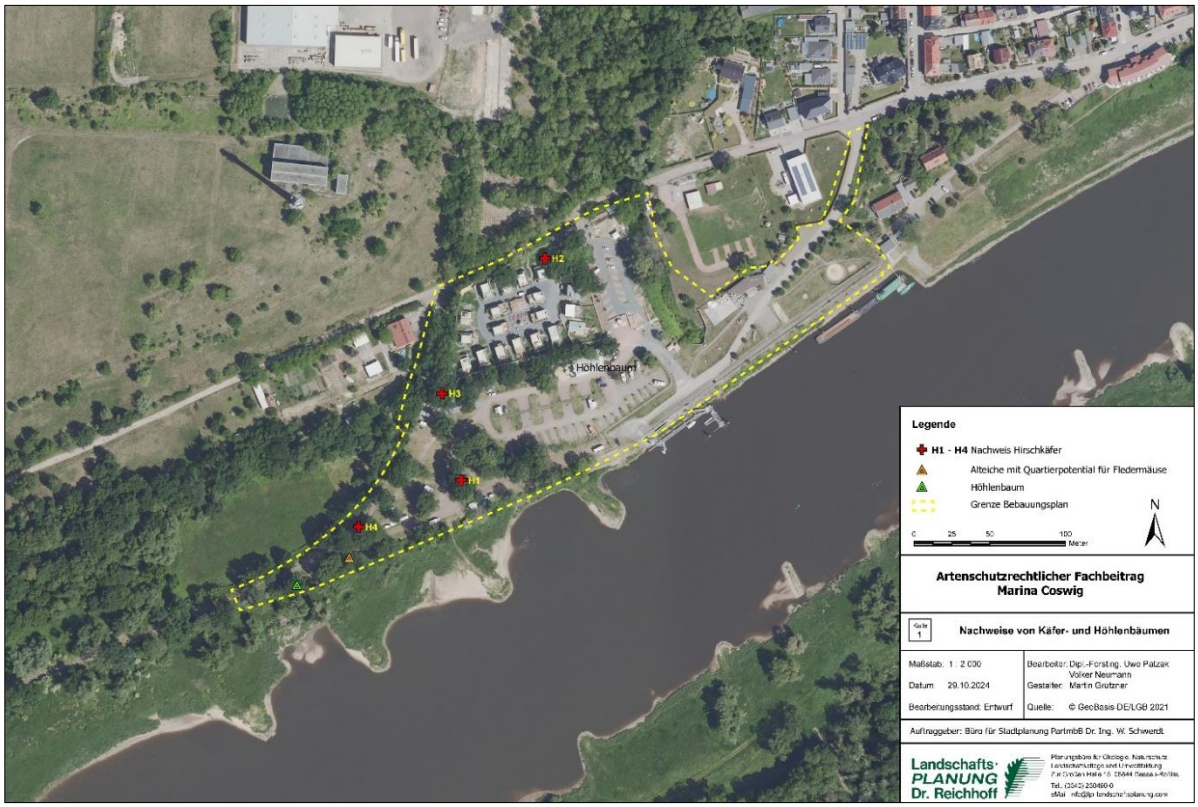
- Weißstorch
- Fischadler
- Rotmilan
- Schwarzmilan
- Wespenbussard
- Rohrweihe
- Seeadler
- Wanderfalke

[10] LPR Dr. Reichhoff GmbH, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH_VU) 20.11.2024, B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung Stadt Coswig (Anhalt), Vorentwurf

Folgende Arten wurden bei der Ortsbegehung mit revieranzeigenden Merkmalen (z. B. Gesang, Warnrufe, heimliches Verhalten) festgestellt:

- **Ringeltaube**
- **Schwarzspecht**
- **Blaumeise**
- **Kohlmeise**
- **Zilpzalp**
- **Gelbspötter**
- **Mönchsgrasmücke**
- **Dorngrasmücke**
- **Zaunkönig**
- **Amsel**
- **Nachtigall**
- **Buchfink**
- **Grünfink**
- **Girlitz**

Alte Eichen bieten Lebensraum für n. Anhang II FFH-Richtlinie besonders geschützte Käferarten. Anhand der Standortbedingungen vermuteten die Gutachter die xylobionten Käferarten Hirschkäfer, Heldbock und Eremit. Für den Hirschkäfer erfolgten mehrere Nachweise, er hat ein stabiles Vorkommen im Plangebiet. Für die anderen o. g. Arten erfolgten keine Nachweise, für den Heldbock potenziell besiedelbare Eichen sind aber vorhanden. Außerdem erfolgte der Nachweis des Balkenschröters, diese Schwesternart des Hirschkäfers ist "nur" gesetzlich geschützt. Das Vorkommen befindet sich in vermorschten Stämmen, die zur Begrenzung der Caravan-Stellplätze dienen.



Nachweise Hirschkäfer ((LRP Dr. Reichhoff GmbH, AFB 30.10.2024)

Insgesamt bewertet das Gutachten das Plangebiet mit geringer bis mittlerer Relevanz für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Besser geeignet und mit größerem potenzial ausgestattet sind die weiter südwestlich befindlichen Waldgebiete und die Ufergehölzsäume an der Elbe. Dass Tiere von dort zumindest temporär in das Plangebiet einwandern kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Sowohl für Fledermäuse als auch für Brutvögel und die nachgewiesenen xylobionten Käfer stellen die vorhandenen alten Bäume die wesentlichen Ausstattungselemente für die Lebensraumfunktionen dar. Wenn in diese Gehölzbestände nicht eingegriffen wird, können lt. Gutachter die lokalen Populationen der relevanten Arten ohne Schaden erhalten werden. Vermeidungsmaßnahmen zur Einhaltung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind möglich.

Insbesondere sollen die vorhandenen Altbäume ringsum die alte Wasserfassung und entlang der Trasse der ehemaligen Industriegleise erhalten werden. Wenn Baumschnitt oder Fällungen z. B. aus Gründen der Verkehrssicherung notwendig werden, sind die Bäume vorher auf Besatz zu kontrollieren und ggf. Schutzvorkehrungen einzuleiten. Potenzielle Quartiersstrukturen können z. B. verschlossen werden.

Außerdem sind die gesetzlichen Schutz- und Ruhezeiten vom 01.03. bis 31.10. des Jahres einzuhalten, Ausnahmen davon sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Anlage des Barfußpfades kann zu Beeinträchtigungen, der von Hirschkäfern besiedelten Baumstubben führen. Um dies zu vermeiden soll eine ökologische Baubegleitung erfolgen und die Überwachung der Maßnahmen durch einen Sachverständigen.

Das lokale Mikroklima wird von den im bebauten Umfeld zu konstatierenden siedlungstypischen Überwärmungstendenzen verdichteter Baustrukturen beeinflusst, was sich hauptsächlich in den direkt an die Elbstraße anschließenden Bereichen mit der "Havenburg" sowie den Versiegelungsflächen der Marina zeigt. Der Südwestliche Bereich hat "offenen" Charakter und ist gut eingegrünt, so dass keine Siedlungseffekte zum Tragen kommen. Durchlüftung und Durchströmbarkeit des ganzen Areals sind reliefbedingt und durch die Lage an der Elbe mit Übergang zur offenen Landschaft hinreichend gegeben. Der Landschaftsrahmenplan gibt als mittlere Jahrestemperatur 8,8° C an (Juli 18,3° C, Januar 0,5° C) und als durchschnittlichen Niederschlag 570 mm/Jahr, das Gebiet wird dem Klimabezirk "Elbaue" zugeordnet.

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

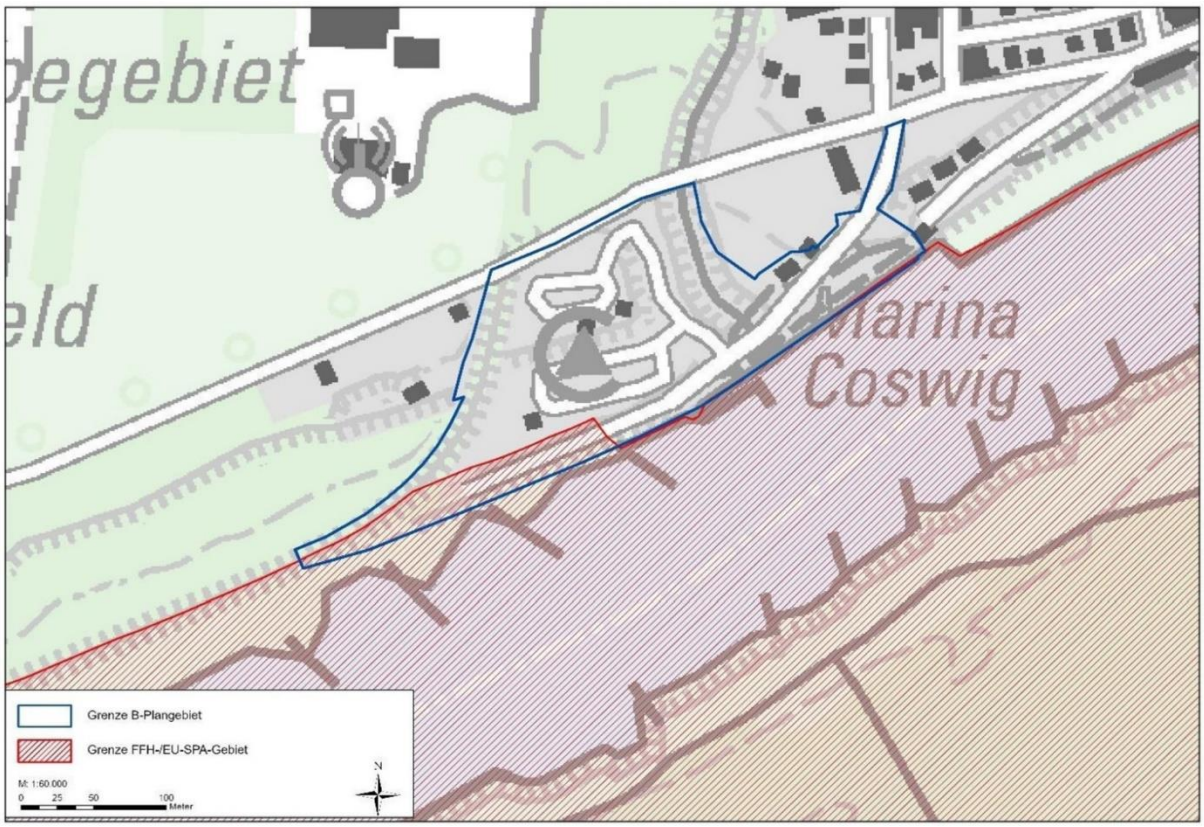
6.2.2.3.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ragt im Südwesten bis in die FFH- und SPA-Gebietsflächen an der Elbe. Die Plangebietsgrenze schließt die Trassen des ehemals parallel zur Elbe verlaufenden Industriegleis (Hafenbahn) mit ein sowie die Böschungen des Elbufers. Es kommt auf einer Breite von ca. 26 m zur Überlappung.

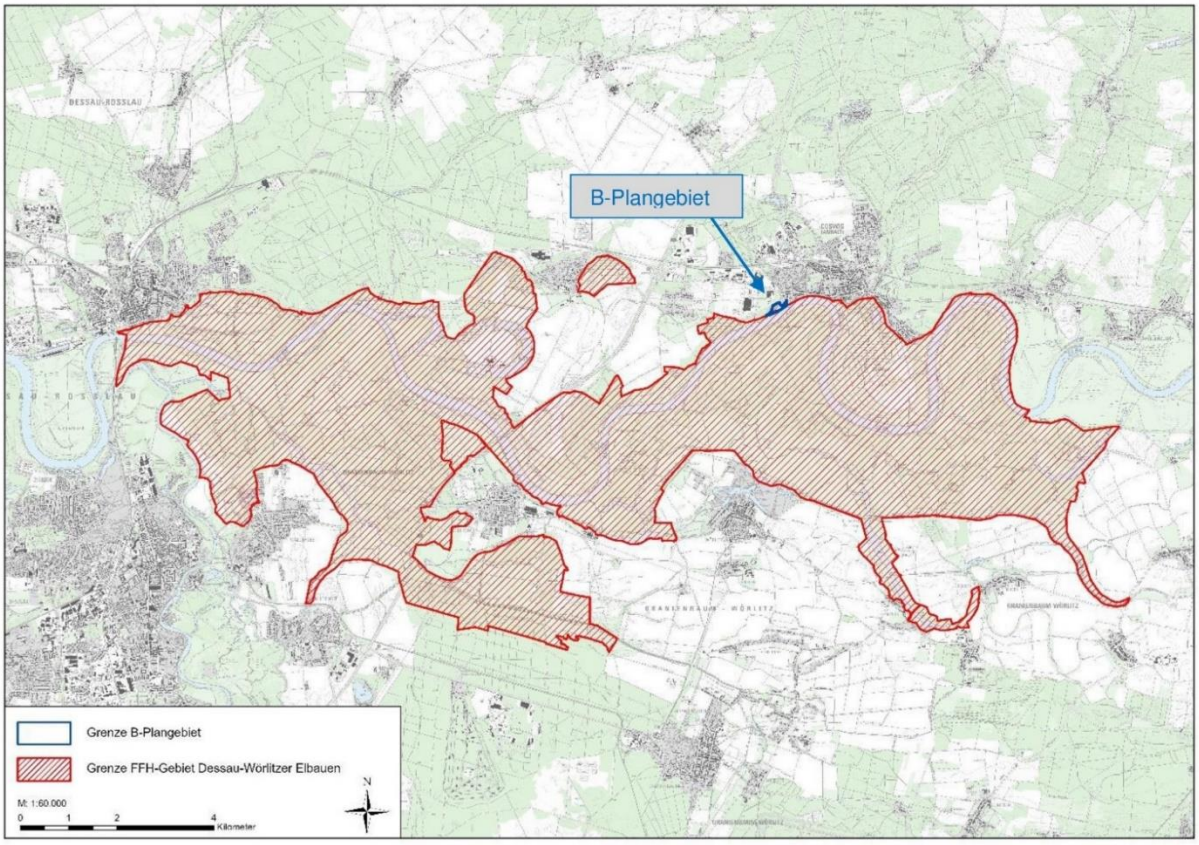
FFH0067 "Dessau-Wörlitzer Elbauen"

SPA0001 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst"

- betroffen



Grenze des B-Plangebietes im Bereich des FFH-Gebietes "Dessau-Wörlitzer Elbauen und dazugehörigem Ausschnitt des EU SPA Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst (LRP Dr. Reichhoff GmbH, FFH-VU, 20.11.2024)



Lage des B-Plangebietes im Bereich des FFH-Gebietes "Dessau-Wörlitzer Elbauen" (LRP Dr. Reichhoff GmbH, FFH-VU, 20.11.2024)

Zu möglichen Auswirkungen der 3. Änderung wurde eine gutachterliche Vorprüfung vorgenommen, die mit Stand November 2024 vorliegt. Es wurde eine Einschätzung vorgenommen, ob durch die Planinhalte der 3. Änderung nachteilige Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete wahrscheinlich werden.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist nicht betroffen. Die im Natura 2000-Gebiet besonders zu schützenden Lebensraumtypen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Die mit der "Überplanung" erfassten Habitatflächen für die relevanten besonders geschützten Arten, machen nur einen Bruchteil der Schutzgebietsflächen aus. Die Planfestsetzungen ermöglichen keine bauliche Inanspruchnahme der betroffenen Flächen, sondern es ist deren Erhaltung und Zustandsbewahrung vorgesehen.

Für den Erhaltungszustand der hier relevanten Arten sehen die Gutachter keine Gefahr der Verschlechterung. Arten Biber, Fischotter, Großes Mausohr sowie Hirschkäfer, Eremit und Heldbock bleiben in gutem Erhaltungszustand, negative Auswirkungen werden ausgeschlossen[11].

[11] LPR Dr. Reichhoff GmbH, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) 20.11.2024, B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung Stadt Coswig (Anhalt), Vorentwurf

Aus der Managementplanung[12] für das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" und dem dazugehörigen EU SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst gehen keine Nachweise von Brutvorkommen relevanter Vogelarten n. Anhang I der EU-VRL im Plangeltungsbereich oder in dessen Wirkraum hervor. Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand von Weißstorch, Fischadler, Rotmilan und Schwarzmilan, Wespenbussard, Rohrweihe, Seeadler oder Wanderfalke werden ausgeschlossen.

Hinweise auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete oder der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile haben sich im Laufe der FFH-VU nicht ergeben, die relevanten Schutzgüter werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Eine vertiefende FFH-Prüfung ist somit nicht erforderlich.

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" 2,60 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

Die südliche Grenze des Plangeltungsbereiches überlagert im gesamten Verlauf das Gebiet des Biosphärenreservates. Betroffen ist ein Streifen von rd. 10 m bis max. 15 m Breite, der im Wesentlichen die Uferböschungen (im Westen) und die Uferverbauung der Marina umfasst. Der Geltungsbereich der 3. Änderung ragt außerdem im Westen bis in die LSG-Fläche hinein, die Plangebietsgrenze schließt die westliche Trasse des von Norden kommenden ehemaligen Industriegleis (Hafenbahn) und Randbereiche davon (mit Böschungen) mit ein. Der Überlappungsbereich beträgt bis zu 60 m im Bereich des Elbufers. Die beiden LSG "Mittelelbe" und "Mittlere Elbe" repräsentieren die Landschaftseinheit Dessauer Elbtal, wobei der größte Teil des "Mittelelbe" als LSG von zentraler Bedeutung seit 1990 als Biosphärenreservat (BR) "Mittelelbe" verordnet ist. Das LSG "Mittlere Elbe" besteht aus mehreren Teilflächen vorwiegend außerhalb des Biosphärenreservates, die im westlichen Plangeltungsbereich überlagerte LSG-Fläche befindet sich nicht im Biosphärenreservat.

[12] LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (2015), Managementplan für das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" und dem dazugehörigen EU SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" FFH_0067 (DE 4140 304) und SPA_0001 (DE 4139 401)

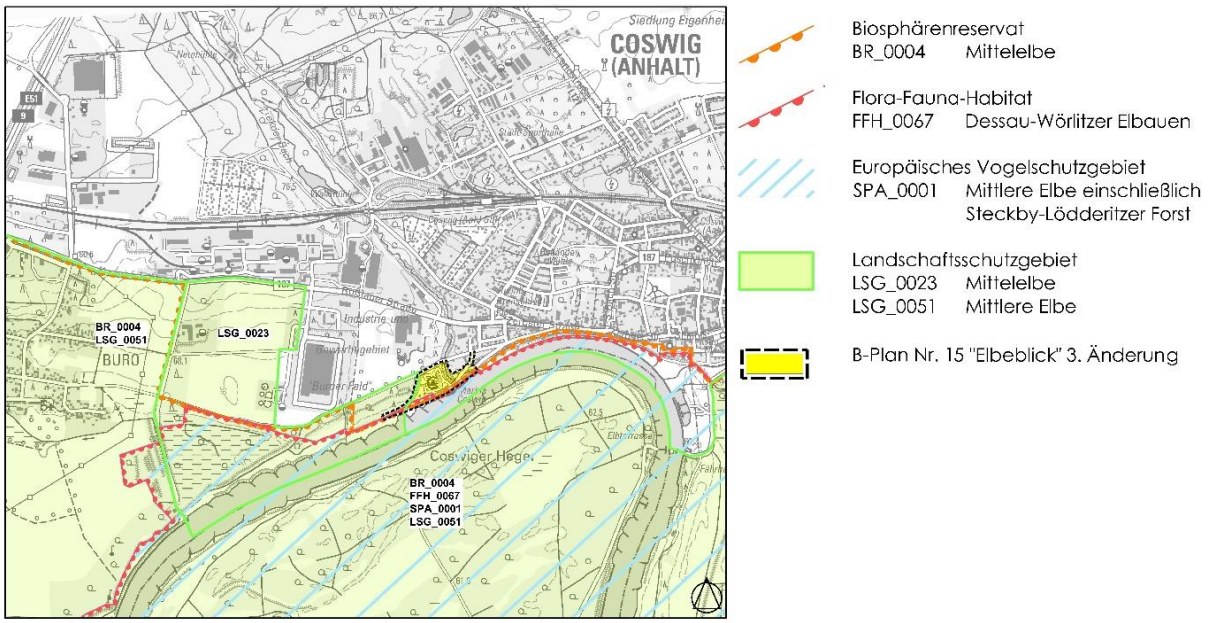
Die Elbaue stellt eine überregional bedeutsame Biotopverbundeinheit dar, für die in der 2001 für den ehemaligen Landkreis Anhalt-Zerbst aufgestellten Planung ein Ökologisches Verbundsystem – ÖVS – mit der Nr. 2.1.1 geführt wird. Der Ziekoer Bach gehört zu der regional bedeutsamen Biotopverbundeinheit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

LSG0023 Mittelelbe
- **betroffen**

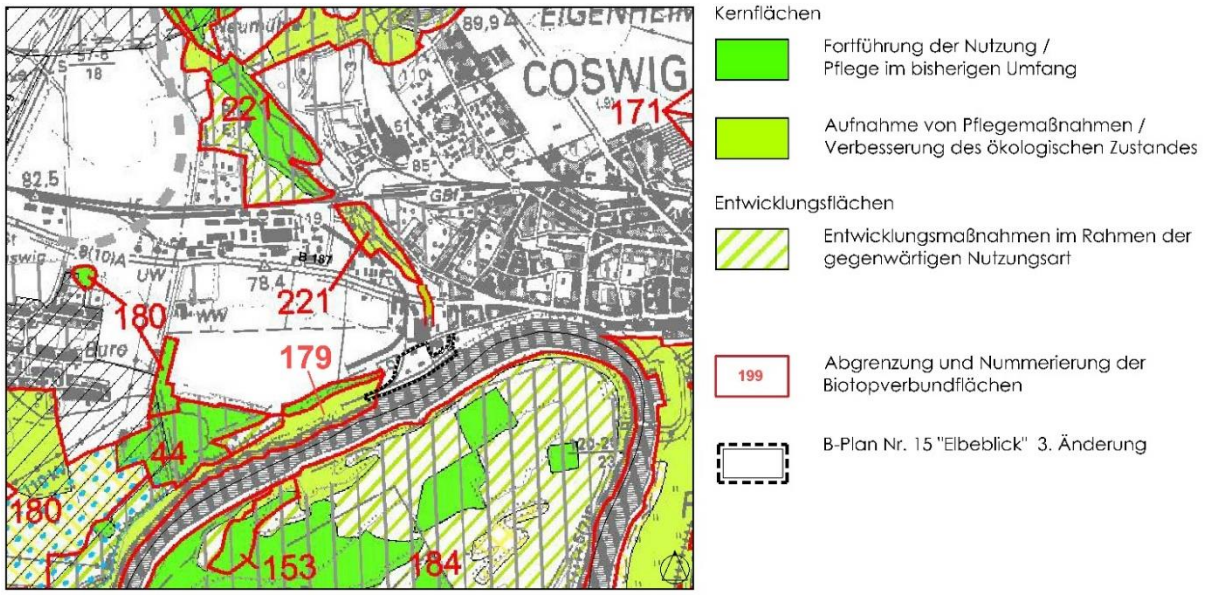
LSG0051 "Mittlere Elbe" 0,01 km
- **nicht betroffen**

BR0004 "Mittelelbe"
betroffen

Bei den westlichen Überlagerungsflächen (s. o.) handelt es sich um die im Gelände gut erkennbaren Trassen der ehemaligen Industriegleise der Hafenbahn, das umliegende Gelände gehört zu den alten Industriestandorten von Coswig und ist als anthropogen stark und dauerhaft verändert zu beschreiben. Die eigentlichen Schutzbestrebungen des LSG zur Erhaltung der typischen Auenlandschaften lassen sich im Plangebiet wegen der bestehenden Überprägung nicht mehr verwirklichen. Im Plangeltungsbereich sowie im westlichen Anschluss ist keine Auenlandschaft mehr vorhanden und lässt sich wegen der Intensität der Eingriffe und Veränderungen der natürlichen Standorteigenschaften im Zuge der industriell-gewerblichen Nutzungsgeschichte auch nicht wiederherstellen. Mit der 3. Änderung kommt diesbezüglich kein "Zusatzbeitrag" zustande.



Schutzgebiete



Ökologisches Verbundsystem (ehem.) Landkreis Anhalt-Zerbst 2001

6.2.2.3.5 Naturdenkmale

Flächenhafte Naturdenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- nicht betroffen

6.2.2.3.6 Geschütze Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen

- nicht vorhanden

6.2.2.3.7 Geschützte Biotope

Lt. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Gehölze am Ziekoer Bach westlich des Plangeltungsbereiches werden durch das Vorhaben höchstwahrscheinlich nicht betroffen sein. Ebenso werden keine Eingriffe in den Ufergehölzsaum und den alten Baumbestand an den Trassen der ehemaligen Industriegleise im südwestlichen Plangeltungsbereich stattfinden, da dort die Schutzbestimmungen der Natura 2000 Gebiete, des Landschaftsschutzgebietes und des Biosphärenreservats Anwendung finden.

- nicht betroffen

6.2.2.3.8 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im Süden sowie am Ziekoer Bach im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet (HQ 100) sowie mit Ausnahme des nordwestlichen Bereiches der "Havenburg" auch im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ 200). 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 Gesamtgeltungsbereich (Urplan) reicht unmittelbar bis an die stark befahrene Roßlauer Straße/B 187 an, die 2. Änderung des Bebauungsplanes hatte den nördlich der Elbstraße befindlichen Teilbereich des Gesamtgeltungsbereiches zum Inhalt. Der Verkehrslärm wirkt dort 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.

Für das 2. Planänderungsverfahren wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, in dessen Ergebnis es möglich wurde nördlich der Elbstraße Wohngebiete festzusetzen. Dabei wurden auch die Nachbarschaften dieser empfindlichen Wohnnutzungen nach Süden berücksichtigt mit den seit der Ursprungsplanung hier festgesetzten Sondergebieten und dem eingeschränkten Gewerbegebiet. Zusätzliche erhebliche Schallbelastungen durch die Planinhalte der 3. Änderung sind nicht erkennbar. Andere neue Umweltbelastungen sind mit den geplanten (in weiten Teilen bestehenden) Nutzungen nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" werden zwei Altstandorte (ALVF) aus dem Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landkreises Wittenberg nachrichtlich übernommen und dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hierzu auf die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes verwiesen. Kampfmittelverdacht besteht nicht.

- nicht betroffen

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

Im Regionalen Entwicklungsplan 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 35 LEP ST 2010). Dazu zählt auch insbesondere das Ferienwohnen, was mit der 3. Änderung für eines der festgesetzten Sondergebiete unterstützt wird.

Coswig (Anhalt) ist Bestandteil des Netzwerkes "Blaues Band – Wassertourismus in Sachsen-Anhalt", welches gemäß G 138 LEP 2010 LSA weiter ausgebaut und qualifiziert werden soll. Mit der gezielten Weiterentwicklung der bestehenden Tourismusangebote im Plangebiet und der Verknüpfung von Tourismus, Erholung und touristisch geprägtem Wohnen (Ferienwohnungen, Ferienhäuser) wird eine bessere Auslastung der Infrastruktur wie auch der Grundversorgungseinrichtungen angestrebt.

- **nicht betroffen**

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

- nicht vorhanden

6.2.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

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

Der rd. 4,12 ha große Bebauungsplan der 3. Änderung soll im Wesentlichen der Stabilisierung des Standortes dienen, in dem die hier verfügbare Palette möglicher Freizeit- und Erholungsnutzungen im Rahmen der bestehenden Einrichtungen des Caravan- und Campingplatz und des Ferienhausgebietes "Havenburg" erweitert und auf aktuell nachgefragte Angebote verstärkt eingegangen wird. In erster Linie ist das die verstärkte Nachfrage nach Stellplätzen für Campingwagen und Caravans sowie die Ergänzung des Angebotes von Ferienwohnungen bzw. –häusern um einen Anteil für dauerhaftes Wohnen. Außerdem besteht der Wunsch, einen Barfußpfad im landschaftlich geprägten Südwesten des Geländes zu entwickeln. Weiterhin kommt es infolge von Grundstücksverkehren zu Änderungen in der Erschließung und zur Neuordnung im Marina-Bereich, die planungsrechtlich abgesichert werden. Zudem müssen die bereits erfolgten teilweise abweichend von Rechtplan durchgeführten Baumaßnahmen planungsrechtlich eingeordnet werden. Die Grundstruktur und die wesentlichen Planungs-/Nutzungsabsichten bleiben bestehen. Die Änderungen an der Ausdehnung des Plangeltungsbereiches umfassen im Südosten eine geringfügige Grundstückstauschsituation (flächenbezogen äquivalent) und im Südwesten eine Zunahme um 0,88 ha, was nur einen geringen Anteil an der Gesamtplanung ausmacht.

Nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt sind nicht erkennbar. Für die Wohngebiete der Umgebung sind keine negativen Auswirkungen durch die 3. Änderung erkennbar. Zukünftige Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen, hier das Wohnen nördlich der Elbstraße, werden sich wahrscheinlich so gestalten wie dies bereits durch die vorhandenen Nutzungen und Aktivitäten an der Marina, im Ferienhausgebiet und auf dem Caravan- und Campingplatz der Fall ist.

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 sowie die Leistungsfähigkeit der Umweltgüter sowie der Schutzgüter des Naturhaushalts kommen kaum noch zum Tragen. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte GRZ von 0,7 im SO "Marina" und 0,7 im GEe wird durch die bestehende (hohe) Versiegelungsrate in diesen Baugebieten schon erreicht. Diesbezüglich werden keine weiteren Bodeneingriffe wirksam. Ähnlich verhält es sich mit der wie bisher auf 0,4 festgesetzten GRZ für das SO "Ferienwohnen", die mit der "Havenburg" schon ausgeschöpft sind, allerding kommen hier Flächen hinzu durch die Gebietserweiterung für Zufahrt und Stellplätze. Für die SO 2 und 3 "Campingplatz und Wassersportgebiet" bleibt es wahrscheinlich bei dem bisherigen Versiegelungsgrad bzw. Bodenzugriff, der wie bisher mit einer GRZ 0,4 angenommen wird. Da aber auch hier eine Baugebietserweiterung stattfindet, wird das zu neuerlichen Bodeneingriffen und mehr Versiegelung führen.

Betroffenheit für bisherige Freiflächen bzw. Vegetationsbestand oder Naturhaushaltsfunktionen kommt dadurch zustande, dass die mit der 3. Änderung neu festgesetzten Baugebietsgrenzen des Sondergebietes SO 1 Grünflächenfestsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan in Anspruch nehmen. Es kann zu Beeinträchtigungen und Verlusten nach der Eingriffsdefinition des BNatSchG kommen, für die im Rahmen der Bauleitplanung entsprechender Ausgleich zu leisten ist. Aufgefangen werden kann dies durch interne Grünfestsetzungen und Maßnahmen an anderer Stelle nicht. Hinzu kommt noch, dass mit den Zugriffen auf bisher festgesetzte Grünflächen teilweise auch Flächen für Kompensationsmaßnahmen reduziert werden. Mit der Plangebietserweiterung kommen zwar mehr Grünflächen hinzu, in diesen Bereichen wird aber hauptsächlich der Bestand erhalten und entwickelt, so ergibt sich keine wesentliche kompensatorische Wirkung. Mit dem rechtkräftigen Plan standen bisher (bis zur 2. Änderung) für den Ausgleich geeignete externe Maßnahmenflächen ausreichend zu Verfügung. Wenn sich durch die 3. Änderung zusätzliche Bedarfe ergeben, sind entsprechend zusätzliche Kompensationsmaßnahmen und –flächen notwendig.

Schützenswerte Biotope oder Tierlebensräume sind in den bereits stark bebauten und intensiv genutzten Bereichen nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen herrschen. Für die mit den Baugebietserweiterungen ermöglichen Zugriffe auf bisherige Freiflächen wird in Folge der Bewertung durch das Artenschutzgutachten auch erwartet, dass keine relevanten Arten oder Lebensraumstrukturen in Mitleidenschaft gezogen werden. Die diesbezüglich hochwertigsten Bereiche bleiben unberührt und werden als Grünflä-

chen mit Erhaltungsgeboten gesichert bzw. unterliegen den Schutzbestimmungen des Naturschutzrechtes (Uferzone der Elbe und Biotopstrukturen im Bereich der ehemaligen Industriegleise). 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. 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, die mit ihren Grenzen in das Plangebiet hineinragen, sind auf Grund der dort auf Erhaltung und Entwicklung bzw. Schutz beschränkten Festsetzungen (Uferzone der Elbe und Biotopstrukturen im Bereich der ehemaligen Industriegleise) nicht zu erwarten, Biotopverbundflächen sind nicht betroffen.

Mit der auch zukünftig hohen Versiegelungsrate im SO "Marina" und im GEe sowie für Teilbereiche des SO "Ferienwohnen" bleibt es bei den schon aktuell zu konstatierenden erheblichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen, auch bezgl. der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser sowie der Verdunstung. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit technischer Lösungen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung, wie z. B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte.

Mit den Planinhalten der 3. Änderung, der Bodenversiegelung und dem Betrieb der vorhandenen und geplanten Einrichtungen kommt es wie bisher zu mikroklimatischen Auswirkungen am Standort. Über die aktuelle Situation hinausgehende mikroklimatische Effekte sind nicht zu erwarten, da die Lage hinsichtlich der Belüftung mit Kalt- und Frischluftzufuhr günstig ist.

Auf die Landschaft haben die Planungsinhalte der 3. Änderung keine Auswirkungen, wenn die festgesetzten Bauhöhen und Gestaltungsvorgaben eingehalten und die vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden. Der regional bedeutsame Biotopverbund am Ziekoer Bach wird nicht beeinträchtigt, wenn die Gewässerrandstreifen eingehalten werden.

Schädliche Lärmbelastungen auf das Wohngebiet nördlich der Elbstraße sind nicht zu erwarten. Dies wurde bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes untersucht, die Planung enthält für den Fall des Auftretens von zusätzlichen

Schallemissionen bereits Angaben zu geeigneten Maßnahmen i. S. d. vorbeugenden Immissionsschutzes.

6.2.3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen der hiesigen 3. 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, das Verkehrsaufkommen wird sich wahrscheinlich nicht wesentlich verändern. Auswirkungen auf bedeutsame Biotopstrukturen mit Lebensraumfunktionen für geschützte Tierarten können bei Einhaltung der im Artenschutzgutachten aufgezeigten Maßnahmen vermieden werden. Erhebliche Auswirkungen auf Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind unwahrscheinlich, da die jeweiligen Schutzzwecke und Erhaltungsziele in ihren maßgeblichen Bestandteilen erkennbar nicht durch erhebliche Beeinträchtigungen betroffen sein werden.

Hinweise zu nachteiligen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete FFH "Dessau-Wörlitzer Elbauen" und SPA "Mittelelbe und Steckby-Lödderitzer Forst" haben sich im Zuge der für das Planverfahren vorgenommenen gutachterlichen Untersuchungen nicht ergeben. Die Schutzzwecke für das LSG "Mittelelbe" kommen hier nicht zum Tragen, da es sich um einen anthropogen dauerhaft veränderten Standort handelt, der nicht den Zielsetzungen des LSG entspricht. 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 3. 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 3. Änderung befindet sich im

Wesentlichen innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes, dessen Festsetzungen für den hiesigen Teilbereich in großen Teilen vollzogen wurde. Allerdings wurde in der Vergangenheit mehrfach von den Festsetzungen abgewichen und oder vorfristig mit den Vorhaben begonnen, in Zulassungsverfahren wurde daher mehrfach mit Ausnahmen und Befreiungen operiert. Mit der 3. Änderung soll es auch um die "Legalisierung" der bereits faktischen Nutzungen gehen, deren Umweltauswirkungen heute bereits bestehen. Zukünftige erhebliche negative Umweltfolgen durch das Zusammenwirken mit dem Urplan und der 3. Änderung sind derzeit nicht erkennbar. Im östlichen und westlichen Umfeld sind aktuell keine Planungen bekannt, von denen erhebliche Umweltauswirkungen auf das hiesige Plangebiet oder im Zusammenwirken zu beachten wären.

6.2.3.7 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Auswirkungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in Form der 3. Änderung können Freiflächen in Anspruch genommen werden und Bodenversiegelungen zustande kommen, die der Definition von erheblichen Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts entsprechen. Großflächige zusätzliche Bodenversiegelungen werden vermieden, indem am Standort die bisher geltenden GRZ beibehalten werden und die neuen Baugebietsgrenzen so gewählt werden, dass damit keine erheblichen Auswirkungen auf die wesentlichen Biotopstrukturen verursacht werden. Die Baugebietsgrenzen berücksichtigen dabei auch die Schutzgebietsgrenzen.

Um mindernd zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen wie im Bestand mit den vorhandenen Gehölzen erhalten und bei Neuanlage vollständig begrünt werden. Gehölzbestände werden flächig und Einzelbäume per Signatur festgesetzt. Für Stellplätze im SO "Ferienwohnen" wird ein eingegrenzter Bereich und eine maximale Versieglungsrate bzw. ein Abflussbeiwert festgelegt, die Oberflächenbefestigung der Stellflächen im SO "Campingplatz- und Wassersportgebiet" sind wasserdurchlässig zu gestalten. Mit den Gewässerrandstreifen und Festsetzungen privater Grünfläche für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen wird der Intension des Urplans gefolgt, den Grünzug entlang des Ziekoer Baches zu erhalten und zu entwickeln.

Die Klimawirksamkeit neuer Baukörper und Versiegelungsflächen kann durch möglichst geringe Versiegelungsgrade bei Oberflächenbefestigungen (s. o.) und durch emissionsarme, wenig Wärme abstrahlende Gebäudetechnik gemindert werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen und zum Schutz der festgestellten Vorkommen und Lebensstätten werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) Maßnahmen formuliert, die dem Bestandsschutz dienen aber insbesondere auch bei Baumaßnahmen oder Maßnahmen an Gehölzen zu beachten sind. Mit der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Schutz- und Ruhezeiten (vom 01.03. bis 31.07. eines jeden Jahres) können Beeinträchtigungen für die heimische Vogelwelt vermieden werden und vor jeder Maßnahme an Gehölzen sollten Besatzkontrollen auf Höhlenbrüter und Fledermäuse durchgeführt werden, ebenso sind diesbezüglich

geeignete Gebäudeteile zu kontrollieren und im Bedarfsfall Schutzvorkehrungen zu treffen.

Maßnahmen zur Vermeidung (ggf. CEF-Maßnahmen) von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG[13]:

V1 Kontrolle von im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu entnehmenden Gehölzen (-teilen) auf dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (FuR)

Wenn aus Verkehrssicherungsgründen Gehölzteile entnommen oder Bäume gefällt werden müssen, sind baubedingte Beeinträchtigungen von FuR gehölzbewohnender Fledermausarten, von Spechten und xylobionten Käferarten nicht vollständig ausschließbar. Deshalb wird als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, vor solchen Maßnahmen die zu fällenden Bäume und zu entnehmenden Gehölzteile im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf vorhandene entsprechende FuR hin zu kontrollieren. Dies gilt hinsichtlich gebäudebewohnender Fledermäuse gleichermaßen für die historische Wasserpumpstation im Falle einer geplanten Nutzungsänderung.

V2 Durchführung einer ökologischen Baubegleitung bei Errichtung des Barfußpfades

Im Zuge der Errichtung des geplanten Barfußparcours kann es zur Beeinträchtigung von Hirschkäferentwicklungsstadien kommen, wenn Bereiche um Stubben mit überbaut werden. Zur Vermeidung ist die Lage des Barfußparcours mit einem Sachverständigen bzw. einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

6.2.3.8 Alternativen

Die Prüfung von Standortalternativen (grundsätzlicher Art) war bereits Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für den rechtsgültigen Bebauungsplan. Der Standort war als günstig für eine "Marina" und daran angegliederte "wasseraffine" Nutzungen erachtet worden, was sich in Form des Campingplatzes und mit dem Feriendorf auch entwickelt hat. Für eine erneute grundsätzliche Standortdiskussion ist mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes kein Anlass gegeben. Die Planungsabsichten werden teilweise geändert und den aktuellen Bedarfen und Entwicklungsvorstellungen angepasst, im Wesentlichen soll das Vorhandene zeitgemäß fortentwickelt werden. Außerdem wird der Plangeltungsbereich nach Westen erweitert bis an die Trasse der ehemaligen Industriegleise, die eine sichtbare Zäsur im Gelände bilden, womit der räumlich gegebene "Abschluss" des Geländes aufgegriffen wird.

Hinsichtlich der internen Neuorganisation der einzelnen Baugebiete, Verkehrsflächen und Freiflächen, besteht nun infolge von Grundstücksverkehren kein Bedarf mehr an einer öffentlichen Verkehrsfläche zum Erreichen der Marina. Die Erschließung soll über den westlichen Teil der Elbstraße (öffentliche Straße) erfolgen, gebietsintern über Geh- und Fahrrechte. Die Zufahrt soll dort sein, wo

[13] LPR Dr. Reichhoff GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 30.10.2024, B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung Stadt Coswig (Anhalt), Vorentwurf

bereits Besucherstellplätze für die "Havenburg" angelegt worden sind, die Anlage einer großzügigen Grünfläche in diesem Bereich ist mit dieser Erschließungsvariante dann nicht mehr möglich. Wenn – wie nun geplant – keine Erschließung mehr über die Elbstraße von Osten erfolgen soll, ist die "Westerschließung" mit Verzicht auf interne Grünflächen alternativlos.

Der Bedarf insbesondere an Caravan-Stellplätzen hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert, wohingegen kaum eine Nachfrage nach Zeltplatzangeboten im Zusammenhang mit Wassersportaktivitäten – wie ursprünglich angenommen - besteht. Die Erweiterungsmöglichkeiten am Standort beschränken sich im Wesentlichen auf einen Bereich im Südwesten, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" festgesetzt war, da alle übrigen Flächen entweder bereits (baulich) genutzt werden oder über erhaltenswerte Biotopstrukturen verfügen.

Die südwestliche Erweiterung des Plangeltungsbereiches erfasst mit der Trasse der ehemaligen Industriegleise und im Uferbereich an der Elbe teilweise Schutzgebietsgrenzen von LSG, BR und Natura 2000 (FFH- und EU-Vogelschutzgebiet). Außerdem befinden sich Teile des Plangeltungsbereiches im Überschwemmungsgebiet, weitere im Risikobereich. Der Bebauungsplan darf dort keine Festsetzungen vornehmen, die in die Schutzgebiete und deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele eingreifen, außerdem müssen die Maßgaben zum Hochwasserschutz eingehalten werden. Sämtliche dortigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Naturschutz- und Wasserbehörden.

Die ehemaligen Gleistrassen werden daher lediglich als Grünflächen festgesetzt, die durch die Betreiber des Campingplatzes gewünschte Anlage eines Barfußpfades wird durch den Bebauungsplan nicht weiter ausformuliert. Dieses Vorhaben kann aufgrund der bestehenden Schutzgebietsausweisungen LSG "Mittelelbe" und Natura 2000-Gebiete FFH "Dessau-Wörlitzer Elbauen" sowie EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Löderitzer Forst" nicht in detaillierter Form über den Bebauungsplan geregelt werden. Es bedarf eines gesonderten naturschutzrechtlichen Verfahrens. Gebietsinterne Alternativen für den Barfußpfad außerhalb von Schutzgebietsflächen stellen sich bisher nicht dar (wären ggf. Gegenstand einer naturschutzrechtlichen Prüfung), konkrete Planungsvorstellungen (Projektskizzen) liegen zwar vor, wurden aber bislang noch nicht fachbehördlich verifiziert.

6.3 E-/A-Bilanzierung

Der Plangeltungsbereich umfasst ein Areal, das hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen im Osten hauptsächlich Versiegelungsflächen umfasst und im Westen durch Freiflächen mit Gehölzbeständen gekennzeichnet ist. Mit im Plangeltungsbereich befindet sich auch der südlichste Abschnitt des Ziekoer Baches, der aber nicht "überplant" wird (nicht eingriffsrelevant). Zwar wird mit den neuen Festsetzungen die anhand der GRZ zulässige Versiegelungsrate insgesamt kaum verändert, es wird aber mit den erweiterten Sondergebie-

ten im Westen des Plangeltungsbereiches teilweise zur "Überplanung" von bisherigen Grünflächenfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kommen. Dies kommt hauptsächlich durch die Erweiterung der Sonderbauflächen im Westen zustande. 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. Von der Neuplanung betroffene bisherige Grünflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise mit Festsetzungen zur internen Kompensation belegt, die infolge der 3. Änderung dort dann nicht mehr stattfinden kann.

Der rechtkräftige Bebauungsplan enthält zum einen Festsetzungen mit Umweltauswirkungen, bei deren Vollzug auch mit Eingriffen i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG zu rechnen ist; zum anderen entsprechende Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen, mit Hilfe derer die Eingriffe bauleitplanerisch bewältigt werden können. Darüberhinausgehende, durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende neue Umweltfolgen mit Eingriffscharakter müssen i. S. d. naturschutzrechtlichen Definition bilanziert und kompensiert werden, weiterhin muss der Verlust von ursprünglicher Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Mit der rechnerisch ermittelten Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung gemäß dem in Sachsen-Anhalt dafür zu verwendenden Bewertungsmodell kann die Kompensation für Eingriffe i. S. d. BNatSchG im Plangeltungsbereich der 3. 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.

Es handelt sich um einen Maßnahmenkomplex nördlich des Schwarzen Weges, der im Wesentlichen durchgeführt ist. Die angestrebte Entwicklung von Biotopstruktur ist eingetreten bzw. entwickelt sich fort. Damit werden auch Eingriffe, die im Geltungsbereich der 3. Änderungen zustande kommen, kompensiert (soweit sie bereits Inhalte der rechtskräftigen Planung waren). Die Kompensationsleistungen sind damit ausgeschöpft. Auf den Flächen selbst können keine weiteren Kompensationserfordernisse abgegolten werden. Der zusätzliche Bedarf aus der 3. Änderung erfordert zusätzliche/neue Maßnahmen (auf geeigneten Flächen), dies kann auch durch Anteile aus einem Ökokonto, durch Erwerb der benötigten Wertpunkte bewerkstelligt werden. Für den hiesigen Fall wird beabsichtigt, die Kompensation durch Punktekauf aus einem Ökopool der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH sicherzustellen. Zu den externen Maßnahmen müssen bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens verbindliche vertragliche Regelungen getroffen werden.

Ausgleichsbilanz nach dem "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt" [14]

AUSGANGSZUSTAND

rechtskräftiger B-Plan (Urfassung inkl. 1. + 2. Änderung)
Ausgangszustand (Planwert aus Urfassung)

Code	Biotop- / Nutzungstyp	Fläche	WP/m²	Wert
östlicher Bereich SO "Marina" / GEe				
B..	GEe, versiegelbar (GRZ 0,6 + Ü.= GRZ 0,8)	144 m²	0	0 WP
PYY	GEe, begrünt	36 m²	7	252 WP
B..	SO Marina, versiegelbar (GRZ 0,7 + Ü.= GRZ 0,8)	7.451 m²	0	0 WP
PYY	SO Marina, begrünt	1.864 m²	7	13.048 WP
westlicher Bereich SO "Ferienhausgebiet"				
B..	Bebauung und versiegelbare Fläche	1.974 m²	0	0 WP
PYY	Grünflächen innerhalb von SO	2.961 m²	7	20.727 WP
HYA/ HEC	Fläche für Erhaltung: Bestand Gehölzaufwuchs	300 m²	20	6.000 WP
westlicher Bereich SO "Wassersport- / Campingplatzgebiet"				
B..	Bebauung und versiegelbare Flächen	1.256 m²	0	0 WP
PYY	begrünbare / offene Flächen innerhalb von SO	1.884 m²	7	13.188 WP
Zwischensumme		*17.870 m²*		*53.215 WP*
Verkehrsflächen				
VS.	Verkehrsflächen	1.170 m²	0	0 WP
VS.	private Verkehrsfläche	130 m²	0	0 WP
Zwischensumme		*1.300 m²*		*0 WP*
Grün- und Wasserflächen				
HHB/ GMA	"Grüngürtel" T-Flächen, Ufer Ziekoer Bach: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten / mesophiles Grünland	1.400 m²	16 *	22.400 WP
FBE	Bach	200 m²	28	5.600 WP
XQV	Ufergehölz	3.250 m²	23	74.750 WP
HEC/ HGA	"Grünzug" mit Erhaltungsgebot Bestand Gehölze	2.300 m²	21 *	48.300 WP
HHB/ GMA	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	370 m²	16 *	5.920 WP
XQV	"Grünzug" Gehölzsaum mit Erhaltungsgebot	1.780 m²	23	40.940 WP
GSB	Grünfläche (Zweckbestimmung Zeltplatz) mit Erhaltungsgebot	2.850 m²	7	19.950 WP
GSB	Grünfläche (Zweckbestimmung Zeltplatz)	1.080 m²	7	7.560 WP
Zwischensumme		*13.230 m²*		*225.420 WP*
Summe (rechtskräftiger B-Plan)		**32.400 m²**		**278.635 WP**

[14] 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

Änderungs- und Erweiterungsbereich Ausgangszustand

Code	Biotop- / Nutzungstyp	Fläche	WP/m²	Wert
Verkehrsflächen				
VS.	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	235 m²	0	0 WP
Grünflächen				
HEC/ HYA	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten/ Gebüsch frischer Standorte	2.315 m²	20	46.300 WP
GSB	Sonstige Grünfläche	360 m²	7	2.520 WP
HHB/ GMA	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten / mesophiles Grünland	230 m²	16 *	3.680 WP
Zwischensumme		*2.905 m²*		*52.500 WP*
Flächen innerhalb der Grenzen von LSG, FFH, SPA und BR		5.685 m²		
Summe (Erweiterungsbereich)		**8.825 m²**		**52.500 WP**

PLANUNG

rechtskräftiger B-Plan (Urfassung inkl. 1. + 2. Änderung) - Planung

Code	Biotop- / Nutzungstyp	Fläche	WP/m²	Wert
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe				
B..	GEe, versiegelbar (GRZ 0,6 + Ü.= GRZ 0,8)	524 m²	0	0 WP
PYY	GEe, begrünt	131 m²	7	917 WP
Sonderbaugebiet SO 1 "Marina"				
B..	SO 1 Marina, versiegelbar (GRZ 0,7 + Ü.= GRZ 0,8)	7.164 m²	0	0 WP
PYY	SO 1 Marina, begrünt	1.791 m²	7	12.537 WP
Sonderbaugebiete SO 2 und SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet				
B..	SO 2, versiegelbar (angenommene GRZ 0,4)	3.084 m²	0	0 WP
PYY	SO 2, begrünt	4.626 m²	7	32.382 WP
HYA/ HEC	Fläche für Erhaltung: Bestand Gehölzaufwuchs	250 m²	20	5.000 WP
B..	SO 3, versiegelbar (angenommene GRZ 0,4)	690 m²	0	0 WP
PYY	SO 3, begrünt	1.035 m²	7	7.245 WP
Sonderbaugebiet SO 4 "Ferienwohnen"				
B..	SO 4, versiegelbar (GRZ 0,4)	2.330 m²	0	0 WP
B..	SO 4, Bereich Stellplätze und Nebenanlagen versiegelbar (GRZ 0,7)	1.510 m²	0	0 WP
PYY	SO 4, begrünt	4.140 m²	7	28.977 WP
Zwischensumme		*27.275 m²*		*87.058 WP*
Grün- und Wasserfläche "Grüngürtel"				
HHB/ GMA	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten / mesophiles Grünland (T-Flächen + Grüngürtel am Ziekoer Bach)	2.815 m²	16 *	45.040 WP
FBE	Bach	200 m²	28	5.600 WP
Grünfläche "Grünzug"				
XQV	Ufergehölz	980 m²	23	22.540 WP
HEC/ HGA	Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Gehölze	1.080 m²	21 *	22.680 WP
Grünfläche "Barfußpfad"				
XQV	Ufergehölz	50 m²	23	1.150 WP

Code	Biotop- / Nutzungstyp	Fläche	WP/m²	Wert
Zwischensumme		*5.125 m²*		*97.010 WP*
Summe (rechtskräftiger B-Plan)		**32.400 m²**		**184.068 WP**

Änderungs- und Erweiterungsbereich Planung

Code	Biotop- / Nutzungstyp	Fläche	WP/m²	Wert
Sonderbaugebiet SO 1 "Marina"				
B..	SO 1 Marina, versiegelbar (GRZ 0,7 + Ü.= GRZ 0,8)	288 m²	0	0 WP
PYY	SO 1 Marina, begrünt	72 m²	7	504 WP
Zwischensumme		*360 m²*		*504 WP*
Sonderbaugebiet SO 3 "Campingplatz- und Wassersportgebiet				
B..	SO 3, versiegelbar (angenommene GRZ 0,4)	170 m²	0	0 WP
PYY	SO 3, begrünt	255 m²	7	1.785 WP
Zwischensumme		*425 m²*		*1.785 WP*
Sonderbaugebiet SO 4 "Ferienwohnen"				
B..	SO 4, versiegelbar (GRZ 0,4)	128 m²	0	0 WP
PYY	SO 4, begrünt	192 m²	7	1.344 WP
Zwischensumme		*320 m²*		*1.344 WP*
Verkehrsfläche				
VS.	Straßenverkehrsfläche, öffentlich	235 m²	0	0 WP
Zwischensumme		*235 m²*		*0 WP*
Grünfläche				
HEC/ HYA	Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend heimischen Arten/ Gebüsch frischer Standorte	1.570 m²	20	31.400 WP
HHB/ GMA	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten / mesophiles Grünland (Straßenbegleitgrün)	230 m²	16	3.680 WP
Zwischensumme		*1.800 m²*		*35.080 WP*
Flächen innerhalb der Grenzen von LSG, FFH, SPA und BR: Uferbegleitgrün, Grünzug. Barfußpfad (ohne Bewertung)		5.685 m²		
Summe (Erweiterungsbereich)		**8.825 m²**		**38.713 WP**

Ü = Überschreitung / * Mittelwert

ZUSAMMENFASSUNG	rechtskräftiger B-Plan (Urplan)		Änderungs- und Erweiterungsbereich		**Gesamtgeltungsbereich 3. Änderung**	
	Versiegelung	Wertpunkte	Versiegelung	Wertpunkte	Versiegelung	Wertpunkte
AUSGANGSZUSTAND	12.125 m²	278.635 WP	235 m²	52.500 WP	12.360 m²	331.135 WP
PLANUNG	15.302 m²	184.068 WP	821 m²	38.713 WP	16.123 m²	222.781 WP
Differenz	+ 3.177 m²	-94.568 WP	+ 586 m²	-13.787 WP	**+ 3.763 m²**	**-108.355 WP**

6.4 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.4.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in den vorstehenden Kapiteln des Umweltberichtes dargestellt, der Teil der Bebauungsplanbegründung ist. Der Umweltbericht basiert in wesentlichen Bestandteilen auf der im Vorfeld für die Planung durchgeführten UVP-Vorprüfung nach § 7 UVPG und Anlage 1 UVPG. Um Wiederholungen der Inhalte zu vermeiden, werden 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 werden entsprechend ergänzt. Die Urfassung des geltenden Bebauungsplanes (von 2006) enthält einen Umweltbericht, der inhaltlich auf der als separates Dokument vorliegenden "Untersuchung der Umweltbilanz" und dem ebenfalls separat erstellten landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) basiert. Beide wurden auch im Verfahren der 1. und 2. Änderung als Informationsquellen genutzt und finden auch in der hiesigen 3. Änderung Berücksichtigung. Bereits für den Urplan fand auch eine überschlägige Prüfung zur Betroffenheit der nahegelegenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete statt. Mit der 3. Änderung finden Plangebietserweiterungen statt die sich teilweise mit den Grenzen bestehender Schutzgebiete überlappen, daher wurde diese Thematik noch einmal gutachterlich betrachtet. Außerdem wurde das Gelände gutachterlich im Hinblick auf artenschutzrechtliche Relevanz untersucht[15].

- **Ergänzung im Verfahren**

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

- **Ergänzung im Verfahren**

[15] LPR Dr. Reichhoff GmbH, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 30.10.2024, B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung Stadt Coswig (Anhalt), Vorentwurf und FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) 20.11.2024, B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung Stadt Coswig (Anhalt), Vorentwurf

7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Coswig (Anhalt)	**4,12 ha**	**100,00%**
Baugebiete: - Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Marina" - Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Campingplatz- und Wassersportgebiet" - Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen" - Gewerbegebiete	 0,93 ha 1,01 ha 0,83 ha 0,07 ha	 22,56 % 24,51 % 20,15 % 1,70 %
Verkehrsflächen: - öffentliche Straßenverkehrsfläche	 0,02 ha	 0,49 %
Grünflächen: - private Grünflächen	 1,09 ha	 26,46 %
Wasserflächen:	0,17 ha	4,13 %

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

9.1 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).

9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

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

9.3 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.

9.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens[16]

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

- der Umlegung
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall werden Teilungsvermessungen zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

10. FINANZIERUNG VORGESEHENER MAßNAHMEN

Aufgrund nicht erforderlicher Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der 3. Änderung seitens der Stadt Coswig (Anhalt) und der bestehenden Eigentümerschaften zu den zu entwickelnden Flächen, entstehen der Stadt Coswig (Anhalt) keine Kosten.

Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden durch die vorliegende 3. 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 ist.

11. MAßNHAMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 3. 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 3. Änderung auch nach vorliegender anteiliger Neustrukturierung ordnungsgemäß entsorgt werden kann.
Besondere soziale Härten, die durch diese Planänderung ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

[16] Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 3. Änderung, zugleich Erweiterung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt) hat zum Verfahrensstand Vorentwurf in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und zum Verfahrensstand Entwurf in der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am __.__.2026 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den .....

.....
Bürgermeister

Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung Stadt Coswig (Anhalt) Vorentwurf, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand 30.10.2024
- FFH – Verträglichkeitsvoruntersuchung (FFH-VU) B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 3. Änderung, Stadt Coswig (Anhalt) Vorentwurf, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand 20.11.2024