

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" der Stadt Coswig (Anhalt)
in der Fassung vom 14.10.2026**

**STADT COSWIG (ANHALT)
AM BRENNICKEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 50
ENTWURF**

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

14.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	4
1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Landesentwicklungsplan	6
2.2	Regionaler Entwicklungsplan	8
2.3	Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen	10
2.4	Flächennutzungsplan	10
2.5	Sonstige Planungen	11
2.5.1	Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept	11
2.5.2	Stadtentwicklungskonzept	11
2.6	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
2.7	Planungsalternativen	14
2.8	Aufstellungsverfahren	16
3.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	18
3.1	Lage im Stadtgebiet	18
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	18
4.	BESTANDSAUFNAHME	20
4.1	Aktuelle Nutzung, Umweltzustand	20
4.2	Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung	21
5.	PLANUNGSKONZEPT	23
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	23
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	24
5.3	Verkehrskonzept	24
6.	UMWELTPRÜFUNG/EINGRIFFSREGELUNG	24
7.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	25
7.1	Art der baulichen Nutzung	25
7.2	Maß der baulichen Nutzung	27
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	30
7.4	Stellplätze und Nebenanlagen	31
7.5	Verkehrerschließung	33
7.6	Aufschüttungen/Abgrabungen	37
7.7	Ver- und Entsorgung	37
7.8	Lagefestpunkt	42
7.9	Hochwasser/Starkregengefahren	42
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	43

9.	DENKMALSCHUTZ	48
10.	BRANDSCHUTZ	49
11.	ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN	50
12.	KAMPFMITTEL	51
13.	BAUGRUND	52
14.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	54
15.	FLÄCHENBILANZ	54
16.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	55
16.1	Allgemeines Vorkaufsrecht	55
16.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	55
16.3	Kosten	55
16.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	55
17.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	56
II	UMWELTBERICHT	57
III.	VERFAHRENSVERMERK	58
IV	ANHANG/ANLAGEN	59

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Bereich des landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbestandortes zwischen der Autobahnanschlussstelle BAB 9 und der Stadt Coswig (Anhalt) besteht kein relevantes freies Entwicklungspotenzial mehr für weitere Betriebsansiedlungen. Es wurde daher nach Untersuchungen auf der Planungsebene des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) entschieden, den bisherigen Industrie- und Gewerbestandort südlich der B 187 nach Westen zu erweitern, bis zur Roßblauer Straße (Am Wasserwerk), dem Betriebsstandort der Stadtwerke Coswig (Anhalt). Die gewerblichen Flächen im Umfeld sind gut ausgelastet bzw. befinden sich in fortgeschrittenen Vermarktungsstadien oder sind auf spezielle Vorhaben zugeschnitten, so dass einerseits keine nennenswerten Flächenreserven entsprechender Größenordnung mehr zur Verfügung stehen, andererseits die Stadt Coswig (Anhalt) aber einem erheblichen "Nachfragedruck" gegenübersteht.

Im Ergebnis der Bewertung der vorstehenden Sachlage entscheidet sich die Stadt Coswig (Anhalt) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" ein neues Industriegebiet zu entwickeln, von dem sie eine weitere Stärkung ihres Wirtschaftsstandortes mit Landesbedeutung erwartet. Neben der Bereitstellung industriell-gewerblicher Bauflächen für die über den Bebauungsplan als zulässig festgesetzten Nutzungen, soll auch die Ansiedlung von Logistikunternehmen durch einen mit der Stadt Coswig (Anhalt) kooperierenden Vorhabenträger möglich werden. Das Plangebiet wird ungeachtet dessen einheitlich als Industriegebiet entwickelt, die innere Erschließung und Flächenaufteilung erfolgt durch einen Vorhabenträger, orientiert an einem Masterplan des Gesamtstandortes, welcher als Nutzungsbeispiel der hiesigen Begründung beigefügt wurde.

Die Entwicklung des Industriegebietes "Am Brennickel" ist auch mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden. Die Belange der Wirtschaft in Verbindung mit Investitionen in Erschließung und Infrastruktur, in Verbindung mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, steht für die Stadt Coswig (Anhalt) somit im Vordergrund der hiesigen Bauleitplanung. Zur Konkretisierung der gewerblichen Flächendarstellung im Entwurf des parallel zur hiesigen Planung in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanes und damit der bestehenden Planungsabsicht, wird der vorliegende Bebauungsplan "Am Brennickel" aufgestellt.

Die Entwicklung des Standortes erfolgt, da er über die angrenzende B 187 eine verkehrsgünstige Nähe zur BAB 9 mit der Anschlussstelle Coswig (Anhalt) in etwa 2 km Entfernung aufweist und sich die Lage im Zusammenhang mit dem hier bestehenden Vorrangstandort für landesbedeutsame Gewerbeflächen als vorteilhaft für Betriebsneuansiedlungen aus dem industriell-gewerblichen Sektor, entsprechend der bestehenden Nachfrage in der Stadt Coswig (Anhalt)

zeigt. Die Planung dient damit der Stärkung des regional und landesbedeutsamen Wirtschaftsstandortes mit dem damit für die Stadt einhergehenden Arbeitsplatzangebot.

Ungeachtet dessen ist es für die Flächeninanspruchnahme erforderlich, die gegenwärtig noch im Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" gelegenen Flächen aus diesem herauszulösen und damit den zurzeit noch bestehenden Normenwiderspruch zwischen Baurecht und Naturschutzrecht aufzulösen. Die auf der Fläche des Bebauungsplanes beabsichtigte industrielle Nutzung wird zu einem Versiegelungsgrad von 80% bis 90% im Bereich der Baugebiete sowie der Verkehrsflächen führen. Diese Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage der derzeit erfolgenden Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen und unter Verwendung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt bilanziert und ausgeglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 30 Abs. 1 BauGB¹ im Regelverfahren mit 2-stufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird im Zuge der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, die mit ihren Ergebnissen Bestandteil des Umweltberichts zu diesem Bauleitplan ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, resultierend aus dem seit 30.09.2026 wirksamen LEP 2026 LSA und dem am 26.04.2019 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) 2018. Bei letzterem geht es u. a. um den Ausschluss von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen in landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten sowie regionalbedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe, wie für den vorliegenden Plangeltungsbereich Gegenstand. Damit strebt die Stadt Coswig (Anhalt) die Erweiterung ihres industriell-gewerblich zu nutzenden Flächenangebotes an, berücksichtigt in Kooperation mit einem das vorliegende Plangebiet entwickelnden Vorhabenträger neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich so für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundstücke des Bebauungsplanes liegen zurzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Anliegen der Stadt Coswig (Anhalt) ist es damit, im Ergebnis des angestrebten Nutzungswandels planungsrechtlich die Entwicklungsrahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung am Vorhabenstandort abzusichern. Nach geltendem Planungsrecht ist die in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung am vorliegenden Standort nicht zulässig. Aus

¹ Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

diesem Grund ist die Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

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 2026 LSA) vom 30.09.2026 (GVBl. LSA Nr. 18/2026, S. 478) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019.

Der Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" ist eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit der Bebauungsplanung besteht insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung zusätzlicher Industriegebietsflächen auf gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzten Teilflächen auf der Gemarkung Coswig.

2.1 Landesentwicklungsplan

Der LEP 2026 LSA² ist am 30.09.2026 in Kraft getreten. Wesentliche Aspekte der Landesplanung sind in Rahmen ihrer Neuaufstellung für das Plangebiet folgende Punkte.

Die Stadt Coswig (Anhalt) liegt im ländlichen Raum (LEP 2026 Kap. 2.3.2). "Der ländliche Raum ist unter Berücksichtigung seiner Besonderheiten und seiner Vielfalt so zu entwickeln und zu ordnen, dass

- er in seiner Funktion als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebens-, Wirtschafts-, Arbeitsraum-, Kultur- und Naturraum gesichert und gestärkt wird,
- die Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des ländlichen Raums gestärkt und weiterentwickelt werden [...]" (LEP 2026 LSA Z 2.3.2-2).

Der LEP 2026 LSA legt den Standort "Coswig (Anhalt) an der BAB 9" aufgrund der besonderen Entwicklungschancen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen mit herausgehobener Bedeutung fest (Z 5.1.2-2).

"Um die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern, sind die erforderlichen räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen in allen Teilräumen des Landes zu schaffen und zu erhalten. [...]" (LEP 2026 LSA Z 5.1.1-1)

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2026 (LEP 2026 LSA) (GVBl. LSA Nr. 18/2026, S. 478), in Kraft seit 30.09.2026

"Zur Stärkung einer zukunftsfähigen Gesamtentwicklung und Erhöhung der Wertschöpfung soll

- die gezielte Unterstützung von industriellen Ansiedlungen, [...]
- die Weiterentwicklung bestehender [...] Wirtschaftsstandorte weiter verbessert und gefördert werden." (LEP 2026 LSA G 5.1.1-3).

"Innovationscluster und Kooperationsnetzwerke sollen im Rahmen der folgenden Leitmärkte und Querschnittsbereiche der Regionalen Innovationsstrategie Sachsen-Anhalt weiterentwickelt werden: [...]

- Mobilität und Logistik [...]." (LEP 2026 LSA G 5.1.1-4).

Der vorstehende Grundsatz korrespondiert mit den Aussagen des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der landesbedeutsame Standort für Industrie und Gewerbe "Coswig/Klieken" ist demgemäß entsprechend Grundsatz G 5 des REP A-B-W 2018 und der diesbezüglichen Begründung hierzu aufgrund seiner hervorragenden Lage an der BAB 9 und der B 187 und wegen der Einhaltung von Immissionswerten für die Ansiedlung großflächiger Logistikbetriebe geeignet.

"Flächen für Industrie und Gewerbe, die den Bedarf der Erweiterung ortsansässiger Betriebe und die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe übersteigen, sind auf die Zentralen Orte sowie in den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu konzentrieren." (LEP 2026 LSA Z 5.1.2-6)

"In allen Teilräumen des Landes hat die Sicherung, Modernisierung und Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbeflächen Vorrang gegenüber der Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen." (LEP 2026 LSA Z 5.1.2-7)

Ein wichtiges Element zur Steuerung der Siedlungsentwicklung auf der Ebene der Raumordnung ist das System der Zentralen Orte (LEP 2026 LSA Kap. 2.5): Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dessau-Roßlau, das zugeordnete Mittelzentrum die Lutherstadt Wittenberg. Im System der Zentralen Orte folgt unterhalb der Ebene der Mittelzentren das Grundzentrum. Dessen örtliche Lage wird nicht im Landesentwicklungsplan festgelegt, sondern in den regionalen Entwicklungsplänen (s. folgender Abschnitt).

Weitere Festlegungen des Landesentwicklungsplans im Umkreis der vorliegenden Planung sind:

- "Überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße" (LEP 2026 LSA Kap. 5.3.3): Bundesstraße 187 einschließlich geplante Nordumfahrung Coswig/Wittenberg.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führt die Bundesstraße B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, welche auch das Plangebiet im Norden tangiert, als zentrale Ost-West-Achse durch die Stadt. Hiervon zweigen an einem innerstädtischen Knotenpunkt die Landesstraße L 121 sowie die Kreisstraße K 2376 ab. Darüber hinaus ist der Anschluss der Stadt an das Eisenbahnnetz mit dem Haltepunkt Coswig (Anhalt) gegeben. Neu- und Ausbaumaßnahmen im Bahnstreckebereich Dessau-Roßlau – Lutherstadt Wittenberg haben die Trasse bereits heute zu einer leistungsfähigen Schienenverkehrsverbindung werden lassen.

Die vorgenannten Zielstellungen in Verbindung mit der hervorragenden infrastrukturellen Erschließung der Stadt sind eine gute Basis, die Anstrengungen zur Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes Coswig (Anhalt) und damit zur Stärkung der grundzentralen Funktionen weiter voranzutreiben. Die vorliegende raumbedeutsame Planung ist in Verbindung mit bereits erfolgten Umsetzung benachbarter Bebauungspläne als Bestandteil dieser Anstrengungen zu werten.

Der LEP 2026 LSA enthält Ziele der Raumordnung, die in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu beachten sind. Dagegen sind freiraumstrukturelle Ziele der Raumordnung im Sinne von Vorranggebieten im LEP 2026 LSA für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" kein Festlegungsgegenstand.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).³ Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 20.09.2013 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" neu aufzustellen. Dieser Regionale Entwicklungsplan wurde mit Beschluss am 14.09.2018 zur Genehmigung der obersten Landesentwicklungsbehörde vorgelegt. Die Genehmigung erfolgte am 21.12.2018, in Kraft trat der Regionale Entwicklungsplan 2018 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 27.04.2019.

Während des Aufstellungsverfahrens des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 wurden die Sachlichen Teilpläne "Daseinsvorsorge" und "Wind" aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt.

³ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Sie bilden die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist damit Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Coswig (Anhalt) hat gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgenannten Aussagen zum Landesentwicklungsplan werden im Regionalen Entwicklungsplan weiterentwickelt (REP A-B-W, Ziffer 5.2 Z, Ziffer 5.2.3 Z, Ziffer 5.4 Z). Insbesondere das Ziel Z 1 (REP A-B-W) ist für die vorliegende Planänderung bedeutsam, weist es doch der Stadt den Status eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu (mit räumlicher Abgrenzung des Vorrangstandortes in der kartografischen Darstellung).

Im Ziel Z 3 des REP A-B-W 2018 wird festgelegt: "In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist." Hintergrund dieser Festlegung ist das Erfordernis, die Flächen innerhalb dieser Standorte für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und/oder erheblich störenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorzuhalten, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind.

Das vorliegende Plangebiet schließt nördlich und östlich unmittelbar an die räumliche Abgrenzung des Vorrangstandortes an. D. h., die östlich angrenzende Bebauungsplanung Nr. 19 "Buroer Feld" mit Bezugnahme auf den Vorrangstandort regional bedeutsamer Logistikstandorte, wird in Kontinuität im Westen weiterentwickelt und bewirkt fernerhin einen siedlungsräumlichen Lückenschluss zu den baulichen Anlagen der Stadtwerke Coswig (Anhalt) im Bereich des alten Wasserwerks. Für diesen Bereich trifft der Regionale Entwicklungsplan keine den städtebaulichen Zielen der Stadt Coswig (Anhalt) entgegenstehenden, regionalplanerischen Festlegungen. Auf die Notwendigkeit der Auflösung des Normenwiderspruchs für die gegenwärtige Lage im Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" eingangs zu dieser Begründung wird verwiesen.

Coswig (Anhalt) ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Wittenberg, nach der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg.

2.3 Raumbedeutsame Aspekte aus Fachgesetzen

Da sich der Geltungsbereich überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Mittelelbe" (LSG 0023 AZE) befindet, wird durch die Stadt Coswig (Anhalt) parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" die Vereinbarkeit der beabsichtigten baulichen Nutzung geprüft. Gleichzeitig ist auf die Lage in unmittelbarer Nähe zum Biosphärenreservat "Mittelelbe" (Schutzzone 3 – Zone der harmonischen Kulturlandschaft) zu verweisen. Die Vereinbarkeit mit den Schutzziele der Schutzgebiete wie vor, stellt eine wichtige fachplanungsrechtliche Voraussetzung für den Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" dar.

Es ist zu prüfen, ob die Bauleitplanung in diesem Teilbereich mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist bzw. ob ein Ausgliederungsverfahren erforderlich wird. In einem Landschaftsschutzgebiet sind gemäß § 26 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)⁴, unter besonderer Beachtung des § 5 Abs. 1 BNatSchG und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die notwendige Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. die Vereinbarkeitsfeststellung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes läuft parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren als separates Antragsverfahren. Dies wurde so mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg als verfahrensführende Instanz abgestimmt.

2.4 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Coswig (Anhalt) existiert bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Der Ergänzungsflächennutzungsplan (EFNP) der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich derzeit im Verfahren (Entwurf). Im Vorentwurf war der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im Entwurf ist die Darstellungsform Gewerbliche Baufläche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gestalten die Darstellungen des Ergänzungsflächennutzungsplanes genauer aus. Da noch kein wirksamer Gesamtflächennutzungsplan vorliegt, ist die vorliegende Bebauungsplanung als Bebauungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einzustufen und bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Die Gründe, welche im Folgenden weiter benannt werden, erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes vorlaufend der Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt). Der Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Mit der Zustimmung des Stadtrates Coswig (Anhalt) zur Durchführung des hiesigen Planverfahrens mit seinen zusätzlichen Industriegebietsfestsetzungen drückt die Stadt Coswig (Anhalt) ihren planerischen Willen

⁴ Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.10.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)

aus, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in geordneter Form zu gewährleisten und dabei in ausreichender Weise die Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie fachgesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich, wie eingangs zu dieser Begründung ausgeführt, aus der Notwendigkeit der Weiterentwicklung bereits bestehender gewerblich-industrieller Nutzungen in der Nachbarschaft im Zusammenhang mit der weiteren Ausgestaltung der Ziele der Raumordnung, um der besonderen infrastrukturellen Lagegunst gerecht zu werden, welche das hohe Entwicklungspotenzial der Flächen des Bebauungsplanes hervorbringt.

Auf den Abschluss der Flächennutzungsplanaufstellung (hier Ergänzungsflächennutzungsplan Coswig (Anhalt)), die mittlerweile einige Jahre andauert, kann unter keinen Umständen, in Anbetracht der vor Ort anzutreffenden, die wirtschaftliche Fortentwicklung hemmenden Verhältnisse, gewartet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht für den vorliegenden Planungsanlass im öffentlichen Interesse. Ein weiterer zeitlicher Aufschub der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung würde diesem zuwiderlaufen.

2.5 Sonstige Planungen

2.5.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK), welches 2018 als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde. Da das hiesige Vorhaben erst im Laufe des Jahres 2025 an die Stadt herangetragen wurde, konnte das IG EK diese dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwicklungsabsicht noch nicht beinhalten. Mit der perspektivischen Verwirklichung des Bebauungsplanes resultieren aber auch keine Widersprüche zu den Inhalten des IG EK.

2.5.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Stadtentwicklungskonzept (SEK), Stand Fortschreibung Mai 2011, welches als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde.

Stadtentwicklungskonzepte haben sich in Sachsen-Anhalt als informelles und strategisches Instrument der Stadtentwicklung 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 den Bebauungsplan Nr. 50

"Am Brennickel" nicht und das Stadtentwicklungskonzept mit seinen Fortschreibungen dient weiterhin als Grundlage für die kontinuierliche und erfolgreiche Vorbereitung und Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielstellungen.

Die vorliegende Bebauungsplanung befindet sich in vollständiger Übereinstimmung mit der informellen Planungsgrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt).

2.6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 06.03.2025 und durch Ergänzungsbeschluss am 25.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bauleitplan wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Da die vorgesehene Planung einen Straßenanschluss an die freie Strecke der B 187 erfordert, entsteht nach § 17 FStrG⁵ das Erfordernis der Planfeststellung der Ausbauplanung der Einmündung. Nach § 17b FStrG besteht die Möglichkeit zur Erleichterung der Planung, die Planfeststellung inhaltlich im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes abzuarbeiten und damit die Planfeststellung zu ersetzen. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Gebiet eines anhängigen oder geplanten Flurbereinigungsverfahrens. Die Stadt Coswig (Anhalt) besitzt ein Konzept⁶ zur räumlichen Steuerung von Photovoltaikfreiflächenanlagen. Das vorliegende Plangebiet ist nicht Teil der im Freiflächenphotovoltaikkonzept benannten Potenzialflächen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) besitzt darüber hinaus ein Wohnbauflächenkonzept⁷. Das vorliegende Plangebiet wird thematisch durch das Wohnbauflächenkonzept nicht als Untersuchungsgebiet behandelt, da das Wohnen dort im Regelfall nicht zulässig ist und nicht der städtebaulichen Nutzungsabsicht entspricht. Auch sowohl westlich ausgreifend im Anschluss an die Kernstadt wie auch östlich des Ortsteils Büro werden keine Flächen für die weitere Wohnbauentwicklung im Konzept für entwickelbar gehalten.

Die beiden vorgenannten Konzepte wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat Coswig (Anhalt) als selbstbindende städtebauliche Konzepte im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Entwurfs des Ergänzungsfächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) beschlossen.

⁵ Bundesfernstraßengesetz vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

⁶ Freiflächenphotovoltaikkonzept als gesamträumliches Konzept zur Steuerung von raumbedeutsamen Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Stadt Coswig (Anhalt), Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt PartmbB, Dessau-Roßlau, Stand: 14.11.2025

⁷ Wohnbauflächenkonzept der Stadt Coswig (Anhalt), TIMOUROU Wohn- und Stadtraumkonzepte, Leipzig, Stand: 17.07.2025

Ungeachtet dessen sind die jeweiligen Ortsränder mit ihren schutzbedürftigen Bebauungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum hiesigen Bebauungsplan einzubeziehen.

Es erfolgen im Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" Flächenfestsetzungen, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Auch wenn die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz und den Immissionsschutz sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten 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.

Somit kann der vorliegende Bebauungsplan aus dem Darstellungen des zukünftigen Ergänzungsflächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Aufstellung beider Bauleitpläne erfolgt in parallelen Verfahren.

Die Regelungen des BauGB verlangen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Umwelt mit ihren Schutzgütern, Schutzgebieten sowie die menschliche Gesundheit. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 1 und §§ 14 ff. BNatSchG sowie besonders, was Tiere und Pflanzen anbetrifft, nach § 44 BNatSchG bemessen, welcher Vorschriften für den Artenschutz enthält. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz wird dem Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Fachprüfung beigegeben. Diese soll über Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung Berücksichtigung finden. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren im Hinblick auf die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen werden im Planverfahren erfüllt.

Die überschlägige Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ergab für den hiesigen Bebauungsplan, dass dieser nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht

enthält die für die Umweltprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben. In diesem Sinne wird im Rahmen der Bebauungsplanung der naturschutzfachliche Eingriff bilanziert und mit entsprechenden Festsetzungen kompensiert. Auf die Ausführungen unter Kapitel 2.3 dieser Begründung wird zusätzlich verwiesen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den Bebauungsplan im Regelverfahren nach BauGB auf. Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Grundstücksnutzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug des aufzustellenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geführt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 15 ha.

Es gibt auch angesichts gewerblicher Entwicklungen in den Nachbargemeinden der Stadt und vor dem Hintergrund des noch längere Zeit in Anspruch nehmenden Entwicklungsverfahrens für das interkommunale Gewerbegebiet, wie im vorstehenden Kapitel benannt, das Interesse der Stadt Coswig (Anhalt), das vorliegende Bauleitplanverfahren in Kooperation mit dem gegenwärtigen Entwicklungsträger zügig voranzubringen. Die Grundlage hierfür stellt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Entwicklungsträger dar.

Die vorliegende Planung überlagert an einer Stelle den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld". Die Überlagerung befindet sich an der Südostecke des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstücks 525/4 mit der Bezeichnung Mittelweg (Wirtschaftsweg), welcher zwischen der Straße Am Brennickel und der Ortslage Buro verläuft. Im Bebauungsplan Nr. 19 wird in diesem Bereich eine Grünfläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. In Folge der in diesem Bereich des Plangebietes vorgesehenen Zufahrtssituation zu einer PKW-Stellplatzanlage wird die Überplanung der Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Am Brennickel im Bebauungsplan Nr. 19 für den hiesigen Bebauungsplan festgesetzt.

2.7 Planungsalternativen

Alternative Standorte entsprechender Größenordnung mit vergleichbar gegebenen Möglichkeiten der gewerblich-industriellen Inanspruchnahme gibt es im Stadtgebiet nicht. Die Entwicklung alternativer Gewerbeflächen im Coswiger Stadtgebiet würde nur mit enormen zusätzlichen logistischen Mehraufwendungen möglich sein und nicht in der kompakten, an umgrenzende Betriebsstätten angrenzenden Form für die Verwirklichung von Vorhaben wie in vorliegendem Plangebiet gewollt, zur Verfügung stehen.

Somit ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten industriell-gewerblichen Entwicklung das Interesse der Stadt Coswig (Anhalt) an einer kontinuierlichen gewerblichen Weiterentwicklung südlich der B 187 gegeben. Die Plangebietsentwicklung steht damit im Interesse des Gemeinwohls. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zu vorliegendem Planverfahren ist die Schaffung von Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Unternehmen aus den Bereichen Werks- bzw. Handelslogistik, Industrie- und Technologieunternehmen bzw. E-Commerce und damit arbeitsplatzschaffendes Gewerbe für den Standort als gewünscht angesehen worden.

Das gemeinsam mit der Stadt Dessau-Roßlau und der Lutherstadt Wittenberg zu entwickelnde interkommunale Gewerbegebiet westlich der BAB 9 wird voraussichtlich erst deutlich nach 2030 zur Verfügung stehen und ist in seiner betrieblichen Ausrichtung auch nicht für die im hiesigen Bebauungsplangebiet anvisierten Unternehmensentwicklungen ausgerichtet. Umso mehr hat die Stadt Coswig (Anhalt) ein Interesse am Markt platzierbare industriell-gewerbliche Nutzungen im hiesigen Bebauungsplangebiet zu etablieren. Die Bebauungsplanung für den Standort ist Ausdruck des verantwortlichen Handelns der Stadt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich weiterzuführen und festzuschreiben.

Darüber hinaus spielt die Kooperation mit einem für die Grundstücksflächen im Plangebiet verfügbungsberechtigten Entwicklungsträger und somit auch die Verwirklichungschance der Planung in einem zeitlich und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen eine Rolle. Günstige Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließung sind bereits am Standort gegeben, womit dieser den Ansprüchen an betriebswirtschaftliche Produktionsabläufe durch eine hervorragende Erreichbarkeit gerecht wird.

Mindestabstände zu empfindlichen Pflanzen und Ökosystemen werden eingehalten. Das Landschaftsschutzgebiet "Mittelelbe" wird durch den beabsichtigten siedlungsräumlichen Lückenschluss voraussichtlich keine signifikante Beeinträchtigung erfahren.

In Bezug auf die gewerblichen Liefer- und Abholprozesse, d. h. Zu- und Abfahrtsverkehre wurde der vorliegende Standort, auch nicht zuletzt durch die Lage an der Bundesstraße 187 und der hier gegebenen Möglichkeit der Herstellung einer leistungsfähigen Erschließung, als kostengünstig und in der Erreichbarkeit für betriebliche Verkehre als konfliktarm bewertet, wenngleich für die gewünschten industriellen Nutzungen bislang unbebaute Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland mit mittlerem Ertragspotenzial. Der potenzielle Verlust des landwirtschaftlich genutzten Bodens stellt sich als Abwägungsentscheidung im Rahmen der Entwurfserarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt) als so gewollt dar. Durch das Vorhaben

wird entsprechend der Auskunft des ALFF Anhalt der bislang zusammenhängende Feldblock mit einer Größe von 12,77 ha auf eine Restfläche von lediglich 0,52 ha reduziert. Damit verbleiben nur noch rd. 4% der ursprünglichen Fläche; der Feldblock verliert seine bisherige agrarstrukturelle und bewirtschaftungspraktische Bedeutung und ist in seiner bisherigen Funktion agrarstrukturell nur noch von untergeordneter Bedeutung. Ungeachtet dessen stellt der Verlust für den bewirtschaftenden Betrieb die quasi Abrundung der landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbeflächen mit dem hiesigen Vorhaben keinen Umstand dar, der das bewirtschaftende Unternehmen in seiner Existenz bedrohen wird, da der Standort mit mittlerem Ertragspotenzial nicht zu dessen Ertragsstandorten zählt.

Der Standort Coswig/Klieken zählt zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsam Industrie- und Gewerbeflächen des LEP 2026 LSA. Die bedarfsgerechte Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen soll innerhalb dieser Bereiche erfolgen. Der hiesige Vorrangstandort verfügt über ungenutzte Areale, welche eine sehr gute Anbindung an die technische Infrastruktur aufweist. Die Inanspruchnahme dieser ungenutzten Areale ist daher für die Stadt Coswig (Anhalt) durch ein effizientes Flächenmanagement prioritär auszuschöpfen. Jedoch besteht innerhalb des landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbestandortes kein relevantes freies Entwicklungspotenzial mehr für weitere Betriebsansiedlungen in der benötigten Flächengröße, so dass die vorgesehene Inanspruchnahme der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) gerechtfertigt ist. Die Zustimmung zur beabsichtigten Inanspruchnahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenständlichen Flächen erfolgte ebenfalls durch die oberste Landesentwicklungsbehörde. Die öffentlich-landwirtschaftlichen Belange werden im Ergebnis der Abwägung unter Verweis auf vorstehende Argumentation zurückgestellt.

Die gebotenen Abstimmungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Hinblick auf die gegenwärtig noch bestehende Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Mittelelbe" erfolgen parallel zum Planaufstellungsverfahren.

2.8 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) hat am 06.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" beschlossen. Ausgehend vom Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" wurde im Ergebnis der Recherchen zu dem benötigten, am Markt für etwaige Ansiedlungen nachgefragten Flächenumfang der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergrößert und am 25.09.2025 ein Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Plangeltungsbereich wird nunmehr von geringfügigen Anpassungen abgesehen, der inhaltlichen Erarbeitung des Bebauungsplanes, zugrunde gelegt.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat mit dem vorgenannten Aufstellungsbeschluss ihren Willen zur Überplanung des Gebietes in erweiterter Form kundgetan und führt hierfür das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren nach BauGB mit 2-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durch. Zunächst wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt. Hierbei erhielt die Stadt Coswig (Anhalt) Anregungen, welche für den Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden konnten.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden, mit Ausnahme der Stadt Dessau-Roßlau, keine Hinweise zur vorliegenden Planungsabsicht gegeben. Die Stadt Dessau-Roßlau befürwortet das Vorhaben, auch im Hinblick auf das westlich der BAB 9 im Entwicklungsverfahren befindliche Interkommunale Gewebegebiet und stellt die Vereinbarkeit mit den nachbargemeindlichen Belangen im Zusammenhang mit ihrer oberzentralen Funktion und den damit verbundenen Aufgaben für die regionale Wirtschaftsentwicklung fest.

Aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Stellungnahme, welche sich auf die Frage der Anbindung des zukünftigen Baugebietes an die B 187 bezieht und hierbei als alternative Verkehrslösung einen Kreisverkehr thematisiert. Eine Berücksichtigung war insofern nicht möglich, als dass der Träger der Straßenbaulast der B 187, die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) Sachsen-Anhalt, die bebauungsplangegenständliche Verkehrslösung im Zusammenhang mit den benachbarten Knotenpunkten entlang der Bundesstraße im Ergebnis einer Alternativenprüfung favorisiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung bzw. zur Aufnahme in die Planzeichnung oder die Begründung. Herauszustellen ist dabei, dass die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg für das Plangebiet die Herauslösung aus dem LSG-Schutzgebietsstatus fachbehördlich begleiten wird, sofern die Stadt Coswig (Anhalt) entsprechende Antragsunterlagen vorlegt. Dies erfolgt nunmehr parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel".

Weitere Fachbereiche des Landkreises Wittenberg gaben u. a. Hinweise zu wasserrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan, die untere Bodenschutzbehörde Hinweise bodenschutzfachlicher und –rechtlicher Art. Der Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen stellt auf die erforderliche Löschwasserversorgung ab. Die Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Des Weiteren wies das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVerm-Geo) Sachsen-Anhalt auf Festpunkte des Landesmessnetzes hin, welche teilweise den Plangeltungsbereich tangieren, das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt auf die archäologische Bedeutsamkeit des

Plangebietes. Das Kapitel Denkmalschutz der Begründung wird dementsprechend zum Entwurf ergänzt und die mitgeteilte Anlagekarte als Anhang der Bebauungsplanbegründung beigelegt.

Die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Ost stimmt dem Bebauungsplan zu. Die planfeststellungsetzende Wirkung im Hinblick auf die zukünftige Anbindung an die B 187 soll als signalisierter Doppelknoten mit separaten Linksabbiegesteifen und Integration in die "Grüne Welle" mit den Nachbarknotenpunkten sowie Signalisierung des Fuß- und Radverkehrs hergestellt werden. Es sollte zusätzlich die Prüfung erfolgen, inwiefern die Möglichkeit besteht, einen vierarmigen Knoten anstelle der gegenwärtig bestehenden versetzten Knotensituation zur Anbindung an die B 187 entstehen lassen zu können. Dies hat die Stadt Coswig (Anhalt) aufgegriffen und mit den nördlich der B 187 ansässigen Gewerbetreibenden hinsichtlich deren Nutzungsanforderungen an die bestehende Grundstückssituation diskutiert. Im Ergebnis dieser Abstimmung muss aufgrund der bestehenden gewerblichen Notwendigkeiten im Rahmen der Grundstücksnutzung nördlich der B 187 die Ausbildung des neuen Verkehrsknotens in der bislang verfolgten Art und Weise beibehalten werden. Weitere Stellungnahmen ergingen von Leitungs- bzw. Medienträgern im Plangebiet und wurden für den Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Als nächster Verfahrensschritt findet die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

3. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt Coswig (Anhalt), überwiegend auf der Gemarkung Coswig, unmittelbar westlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" (rechtskräftig seit 29.01.2009) im Landkreis Wittenberg. Der Standort wird ausgehend von der Bundesstraße 187 über den Ausbau der südlich auf die B 187 aufbindenden Gemeindestraße Roßlauer Straße, unter Berücksichtigung der jederzeit möglichen Zufahrt zu den Betriebsgrundstücken der Stadtwerke Coswig (Anhalt), Roßlauer Straße 71, erschlossen.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird CAD-gestützt gezeichnet und im Maßstab 1:1.000 als Urkunde gedruckt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke:

- 845, 847, 849, 851, 853, 855 und 879, alle Flur 19, Gemarkung Coswig
- Teile des Flurstücks 520/1, Flur 19, Gemarkung Coswig

- Straßenflurstücke wie folgt 417/1, Teile der Straßenflurstücke 471/1, 471/4, 520/1, 524/2, alle Flur 19, Gemarkung Coswig sowie die Flurstücke 169/6, 169/7, 326/1, 529, 1271 und Teile der Flurstücke 576 und 493, alle Flur 1, Gemarkung Buro und Teile der Straßenflurstücke 142, 143, 144, 145, 368, alle Flur 2, Gemarkung Buro
- Teile des Flurstücks des Wirtschaftsweges "Mittelweg" 525/4, Flur 19, Gemarkung Coswig

Bei Letzterem handelt es sich um einen überwiegend südlich des Plangebietes entlang verlaufenden Wirtschaftsweg, welcher die Gemeindestraße Am Brennickel mit der Ortslage Buro verbindet.

Es handelt sich bei dem Standort um einen überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung, aber auch anteilig Wald geprägten Bereich. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- *im Norden* durch Flächen der Gemarkung Buro im Bereich eines ehemaligen Umspannwerkes, der Werkszufahrt zu den nördlich gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen "Am Wasserturm" sowie die Betriebsgrundstücke in gewerblich-industrieller Nutzung und die Bundesstraße 187 sowie eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" im Bereich des Flurstücks 878, Flur 19, Gemarkung Coswig;
- *im Osten* durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld";
- *im Süden* durch den Wirtschaftsweg "Mittelweg" und
- *im Westen* durch betriebliche Flächen der Stadtwerke Coswig (Anhalt) und anteiligen Waldbestand auf dem Flurstück 520/1, Flur 19, Gemarkung Coswig sowie Landwirtschaftsflächen im Bereich des Flurstücks 145, 144, 143, 142 und 42, alle Flur 2, Gemarkung Buro sowie den Weiterverlauf der B 187 im Bereich der Flur 1, Gemarkung Buro.

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich also nahezu vollständig in der Flur 19 der Gemarkung Coswig sowie anteilig im Bereich der Fluren 1 und 2, Gemarkung Buro. Die genaue Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu erkennen.

Hinweis:

Im Plangebiet können Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sein, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung

bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Aktuelle Nutzung, Umweltzustand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, die gegenwärtig mit einer Zwischeneinsaat bestellt ist. Ausgehend vom südlich das Plangebiet begrenzenden Wirtschaftsweg "Mittelweg" bestehen Feldzufahrten zur Erschließung der Landwirtschaftsflächen. Der Mittelweg ist als geschotterter Wirtschaftsweg in unbefestigter Form ausgebaut. Im westlichen Randbereich der Landwirtschaftsfläche befindet sich ein Gehölzbestand im Übergang zu den betriebsanlagenbezogenen Flächen der Stadtwerke Coswig (Anhalt). Östlich schließt an die Landwirtschaftsfläche eine Heckenpflanzung an, welche als Kompensationsmaßnahme im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" angelegt wurde. Die Landwirtschaftsflächen südlich des Mittelweges werden als Dauergrünlandflächen bewirtschaftet.

Die Geländetopografie fällt von Nord nach Süd nicht unerheblich mit einem Höhenunterschied zwischen der B 187 und dem Mittelweg von rd. 11,00 m. In Teilen des westlichen Plangebietes erstreckt sich ein als Wald nach dem Landeswaldgesetz anzusprechender Grünzug zwischen der B 187 und den Betriebsflächen der Stadtwerke Coswig (Anhalt) im Bereich des Flurstücks 520/1, Flur 19, Gemarkung Coswig. In diesem Bereich befand sich einst eine großräumige Lagerfläche, die für das Chemiewerk Coswig genutzt wurde. Auch heute ist das Areal noch von diversen Leitungsverläufen durchzogen, jedoch hat sich hier aufgrund der jahrzehntelangen Nutzungsaufgabe Waldbestand etabliert.

Die im Plangeltungsbereich enthaltene Gemeindestraße vom ehemaligen Wasserwerk zur Einmündung auf die B 187 ist als Betonstraße mit 4,00 m breiter Fahrbahn ausgebaut. Die ebenfalls im Plangeltungsbereich enthaltene Zufahrt zum Gewerbegebiet Am Wasserturm, nördlich abzweigend von der B 187, ist als Asphaltfahrbahn hergestellt. Die B 187 selbst ist entsprechend der straßengesetzlichen Regelungen als Bundesstraße mit Asphaltdeckschicht im Bereich der Fahrbahn hergestellt. Auf der Nordseite verläuft ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg.

Der Plangeltungsbereich ist gegenwärtig insbesondere durch Schallemissionen aus dem Straßenverkehr der B 187 als auch des östlich angrenzenden Netto-Logistikzentrums als vorbelastet zu charakterisieren. Die Umweltschutzgüter sind von den schon lange währenden intensiven Nutzungen im Umfeld, den ehemaligen Industrie- und Gewerbenutzungen im Gelände und durch die Landwirtschaft überprägt.

4.2 Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Planungspflicht besteht auch, z. B. bei vorhandener und zu erwartender Konfliktsituation (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). Dabei sind eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Nebeneinander der beabsichtigten und der vorhandenen Nutzung zu gewährleisten. Dieses kann über eine abgeschichtete Festsetzung der Art der Nutzung (WR – WA – MI/ MU/ MK/ MD – GE – GI), Gliederung der Nutzung unter Wahrung des Gebietscharakters, über Emissionskontingente, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen etc. erfolgen.

Die Konfliktbewältigung hat grundsätzlich nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser in dem Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB manifestiert, nach dem die betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dabei sind auch die Belange von angrenzenden Gebieten in die Abwägung und damit Konfliktbewältigung einzubeziehen. Allerdings können nicht immer sämtliche Konflikte im Rahmen der städtebaulichen Planung abschließend einer Lösung zugeführt werden. Eine Verlagerung auf die nachfolgende Genehmigungsebene ist möglich. Voraussetzung für eine Verlagerung ist jedoch, dass zum einen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu einer Verschärfung oder Verfestigung von Konflikten (z. B. bei Gemengelagen) führen, zum anderen eine Konfliktbewältigung auf der nachgelagerten Ebene überhaupt möglich ist. Letzteres ist regelmäßig der Fall, wenn bei der Plandurchführung der Konflikt durch Verwaltungshandeln in Übereinstimmung mit der planerischen Konzeption bewältigt werden kann.⁸ Dabei reicht es im Regelfall aus, wenn bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine entsprechende fachplanerische prognostische Beurteilung vorgenommen wird.

Die grundsätzliche Problematik besteht in dem Verhältnis zwischen der Konfliktlösung einerseits und der planerisch gebotenen Zurückhaltung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes andererseits. Eine abschließende Lösung sämtlicher Konflikte muss und kann in der Regel nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass eine Auseinandersetzung mit den entstehenden Konflikten stattgefunden hat und eine Verlagerung auf nachgelagerte Genehmigungen im Sinne eines Konflikttransfers grundsätzlich möglich ist sowie die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden.

Solange ein Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben aufgestellt wird, kann ein direkter Bezug zu den von ihm ausgehenden Emissionen und die vorhandene Umgebungsbebauung hergestellt werden und konkrete Aussagen zu Schutzabständen etc. getroffen werden. Aufwändiger stellt sich die Konfliktbewältigung im Zuge von Angebotsplanungen dar. Hier liegt in der Regel kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Anhand der getroffenen Festsetzung zur Art der

⁸ BVerwG: Beschluss 4 B 105.94 vom 30.08.1994.

baulichen Nutzung gemäß § 9 BauNVO⁹ (Industriegebiet) sind sämtliche in diesem Spektrum zulässigen respektive zugelassenen industriellen Nutzungen möglich. Inwiefern der Nutzungskatalog bei der Umsetzung in vollem Umfang in Anspruch genommen wird, kann in der Planungsphase nicht abschließend festgelegt werden. In den Planüberlegungen hat die Gemeinde diejenigen Nutzungen zugrunde gelegt, die bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen – im Sinne einer "Worst Case"-Betrachtung – das gesamte mögliche Konfliktpotenzial widerspiegelt.

Erst nach Ermittlung dieses Umfangs erfolgt entweder durch Festsetzungen eine Konfliktlösung im Rahmen des Bebauungsplans (z. B. Festsetzung von Emissionskontingenten) oder durch Abwägung im Rahmen der Begründung und damit Aufzeigen von möglichen Lösungen für eine Konfliktbewältigung auf der nachgelagerten Genehmigungsebene. Dabei ist nicht ausschließlich auf notwendige Schutzabstände abzustellen; in die Planüberlegungen können auch technische Maßnahmen wie z. B. bauliche Vorkehrungen einbezogen werden. Letztendlich kann auch eine Ablehnung eines immissionsschutztechnischen Genehmigungsantrags zur Konfliktlösung beitragen, unter der Voraussetzung, dass das jeweilige Fachrecht diese Möglichkeit eröffnet.

Um das Erfordernis von Sicherheitsabständen bei Lagerung von Stoffmengen ohne weitere Detailkenntnisse in der Bauleitplanung definieren zu können, kann hilfsweise auf den Leitfaden KAS 18¹⁰ "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung" zurückgegriffen werden. Entsprechend den Lagermengen der jeweiligen Stoffe sind entsprechende Abstandsklassen definiert. Dabei kann durch bauliche oder technische Maßnahmen, welche im konkreten Einzelfall erst berücksichtigt werden können, auch eine weitergehende Unterschreitung der Abstände erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als "Angebotsbebauungsplan" ohne genauere Kenntnis der zukünftigen Nutzungen im Geltungsbereich aufgestellt. Zur angemessenen Berücksichtigung der wechselseitigen Schutzansprüche einerseits des umliegenden Wohnens und andererseits der im Plangebiet zulässigen industriellen Nutzungen werden im Bebauungsplan Regelungen zur Emissionskontingentierung im Rahmen der textlichen Festsetzungen Gegenstand. Hierbei wird jeweils der Einzelnachweis zugelassen, welcher, wie auch weiterreichende Störfallaspekte, auf die entsprechende anlagenbezogene Genehmigungsebene verlagert wird.

⁹ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)

¹⁰ KAS 18: Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: Leitfaden. Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Jan. 2025.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich der B 187 zwischen dem Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" und den Stadtwerken Coswig (Anhalt) ist Ausdruck der Fortentwicklung der bereits in den 1990er Jahren als attraktiv erkannten Lage für gewerbliche Ansiedlungen. Infolge dessen wurden diverse Gewerbeentwicklungen südlich der B 187, ausgehend von der alten Papierfabrik, vorangetrieben. Sie prägen heute das Bild im Zufahrtsbereich zur Stadt aus Richtung Westen kommend. Die hier ehemals befindlichen ertragsarmen Landwirtschaftsflächen wurden in gewerblicher Form umgenutzt und in dieser Weise ein Gewerbe- und Industriekomplex begründet, der nunmehr in westlicher Richtung seinen Abschluss finden soll.

Auch im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" wurden aufgrund der hervorragenden verkehrsstrategischen Lage mit Anbindung der B 187 an die BAB 9 Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Mittelbe" ausgegliedert, wodurch eine Teilfläche mit Schutzgebietscharakter zwischen dem Gewerbegebiet "Buroer Feld" und den Stadtwerken Coswig (Anhalt) verblieb. Städtebauliches Ziel ist die Verlegung der LSG-Grenze von der Südseite der B 187 an den Mittelweg, um die nördlich des Mittelweges gelegene Feldflur einer industriell-gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Der dem Grunde nach bereits vorerschlossene Standort befindet sich in Überlagerung mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Ergänzungsflächen-nutzungsplan Coswig (Anhalt). Somit ist ungeachtet des Sachverhaltes, dass die Stadt Coswig (Anhalt) im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne standortverträglicher industrieller Nutzungen anstrebt, es der Stadt ein besonderes Anliegen, insbesondere auch arbeitsplatzschaffendem Gewerbe eine Zukunftsperspektive zu geben und hierfür die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Standortentwicklung zu schaffen.

Für die Ausgestaltung gewerblicher Nutzungen am bereits vorerschlossenen Standort soll die Baurechtschaffung erfolgen, um einerseits kurzfristigen Investitionsentscheidungen eine entsprechende bauplanungsrechtliche Basis bereitstellen zu können, andererseits einen weiteren Entwicklungsimpuls für die Wirtschaftskraft des Grundzentrums Coswig (Anhalt) im Besonderen setzen zu können. Die momentan beabsichtigte Nutzung im Ergebnis der Kooperation mit einem Entwicklungsträger wurde hinsichtlich des geplanten industriell-gewerblichen Spektrums und den damit verbundenen Auswirkungen auf die Stadt Coswig (Anhalt) vorab geprüft. Eine baugebietsbezogene Ordnung ist mit Blick auf die Rahmensetzungen zur Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet und hinsichtlich des Immissionsverhaltens, der Überbaubarkeit bzw. der Eingrünung des Plangebietes können klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festgesetzt werden. Der Festsetzungsumfang soll ein hohes Maß an Flexibilität im Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund

und Boden gewährleisten und so ein flexibel nutzbares Angebot in diesem Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) darstellen. Dabei sollen vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche bewältigt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung versteht sich für die Stadt Coswig (Anhalt) als eine raumbedeutsame Standortentwicklung. In diesem Sinne soll mit der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der weiteren Stabilisierung gewerblicher Strukturen im ländlichen Raum des westlichen Landkreises Wittenberg erfolgen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Durch geeignete Maßnahmen soll das Industriegebiet hinsichtlich seiner visuellen Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit eine "Abschirmung" gegenüber den benachbarten Landschaftsräumen erfahren. Hier ist insbesondere der südlich des Plangebietes dem Landschaftsschutzgebietsstatus unterliegende Landschaftsraum anzusprechen. Darüber hinaus sollen mit einer begleitend zur B 187 herzustellenden Eingrünung die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" aufgegriffen und fortgeführt werden, womit neben neuer Biotopstruktur auch ein raumgliedernder Effekt für das Landschaftsbild hinzukäme.

Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangeltungsbereich versickert wird, wofür aus den Bodenverhältnissen heraus entsprechend gute Voraussetzungen gegeben sind.

5.3 Verkehrskonzept

Der Standort des hiesigen Bebauungsplanes ist funktionstüchtig über den Neuausbau des Knotens Roßlauer Straße/B 187 in ausreichendem Maße zu erschließen. Der bestehende Ausbaugrad der Gemeindestraße Roßlauer Straße ist dabei entsprechend anzupassen. Darüber hinaus ist ausgehend von der Gemeindestraße Am Brennickel die Einmündungssituation Mittelweg auszubauen und entsprechend der betrieblichen Erfordernisse an das Plangebiet von Süden heranzuführen.

Somit ist für die Umsetzung des Bebauungsplanes ein leistungsfähiger Knotenausbau zur Anbindung an die B 187 zu berücksichtigen. Die weitere innere Erschließung des Plangebietes soll über private Verkehrswege erfolgen. Eine zusätzliche Verkehrsanbindung an die B 187 ist für das neue Baugebiet nicht zulässig.

6. UMWELTPRÜFUNG/EINGRIFFSREGELUNG

Beim Bebauungsplan "Am Brennickel" handelt es sich um ein Vorhaben aus der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 UVPG, hier um den Bau eines

Städtebauprojektes (Pkt. 18.7-18.9). Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" wird ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB begründet, das aufgrund der Größe der zulässigen Baufläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO der UVP-Pflicht unterliegt (Anlage 1 UVPg, Spalte 1 X), der unter Pkt. 18.7.1 aufgeführte Schwellenwert von 100.000 m² wird überschritten.

Für den Bebauungsplan werden die Vorschriften des § 50 Absatz 1 UVPg angewendet, die Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Aufstellungsverfahren (des Bebauungsplanes) als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Umweltprüfung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als planimmanentes unselbstständiges Verfahren und wird im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung – hier als Teil II – verfasst.

Für die Umweltprüfung wurden eigene Erhebungen vor Ort durchgeführt, Fachgutachter beauftragt und die bei den zuständigen fachlichen Stellen verfügbaren Informationen ausgewertet.

Für den Bebauungsplan muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14ff BNatSchG angewendet werden, da mit dem Vorhaben Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes unvermeidlich sind. Zur Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe sowie zur Ermittlung der notwendigen Kompensation wird das für Sachsen-Anhalt geltende Bilanzierungsmodell (LSA-Modell) angewendet. Die Darlegung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht.

7. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

- Industriegebiete (GI)

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und dem Bedarf als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorliegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 9 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 9 Abs. 3 BauNVO, letztere werden jedoch nicht Bestandteil der hiesigen Planung.

Die Planung wird vorgenommen, um ein passendes Baugebietsangebot an einem nachgefragten Standort bereitstellen zu können. Entsprechend dem vorgesehenen Nutzungsspektrum werden die Flächen als Industriegebiete bestimmt. Die zugeordneten textlichen Festsetzungen der Ziffer 1 dienen dazu, die zulässigen Nutzungen näher zu bestimmen und zu konzentrieren.

Die Planung greift auf die Gliederungsmöglichkeit des § 1 Abs. 4 BauNVO respektive die Ausschlussformulierung für allgemein zulässige Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO zurück. Die Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO besteht nur innerhalb des jeweiligen Baugebiets (Binnengliederung). § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erweitert dieses Instrument auf die Gliederung mehrerer Industrie- bzw. Gewerbegebiete jeweils untereinander (baugebietsüberschreitende Gliederung). Voraussetzung dafür ist, dass die Kommune in ihrem Hoheitsgebiet über mehrere Gewerbe- bzw. Industriegebiete verfügt, über die die nach BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen auf die Gewerbe- bzw. Industriegebiete verteilt werden können. Vorliegend ist dieses Gliederungsprinzip anwendbar, da die Stadt Coswig (Anhalt) mit dem Bebauungsplan Nr. 3/92 "Industriegebiet Büroer Feld Klieken" in der Fassung der 1. Änderung, über Industriegebiete verfügt, die ohne Einschränkungen festgesetzt wurden.

Damit werden die zulässigen Nutzungen in den Industriegebieten nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter dem Immissionsschutzaspekt Schall (siehe Kapitel Immissionsschutz) gegliedert. Gleichwohl bestehen ausreichend Möglichkeiten einer industriegebietstypischen Nutzung.

Von den nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden folgende ausgeschlossen:

Nach Ziffer 1.2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks- oder Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten ("Werksverkauf") zulässig, sofern die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zu der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Betriebsstätte stehen und die Größe der dem Verkauf dienenden Fläche der Flächengröße des Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist.

Diese Regelung wird getroffen, um den Einzelhandel im Stadtgebiet wohnortnah zu konzentrieren. Eine allgemeine Handelsansiedlung im Plangebiet, die zulässigerweise keine Wohnstättenzahl aufweisen kann, würde der städtebaulich notwendigen Konzentration in der Nähe von Wohnorten zuwiderlaufen. Für die hier ausgeschlossenen Handelsnutzungen stehen in Coswig (Anhalt) zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung an Standorten innerorts nach § 34 BauGB oder in Gebieten mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB zur Verfügung.

Nach Ziffer 1.3 sind raumbedeutsame Photovoltaikfreiflächenanlagen und Windenergieanlagen als Gewerbebetriebe aller Art sowie Tankstellen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Tankstellen und Elektroladestationen zur Eigenversorgung. Elektroladestationen sowohl für PKW als auch für LKW, können auch für den öffentlichen Gebrauch errichtet und betrieben werden. Der Nutzungsausschluss wird im Hinblick auf Photovoltaikfreiflächenanlagen vorge-

nommen, um damit das " Freiflächenphotovoltaikkonzept als gesamträumliches Konzept zur Steuerung von raumbedeutsamen Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Stadt Coswig (Anhalt)" im Bebauungsplan umzusetzen. Die Regelung dient damit im Umkehrschluss dazu, das Plangebiet auf Nutzungen mit Arbeitsstättenpotenzial auszurichten. Raumbedeutsame Windenergieanlagen werden grundsätzlich durch den REP Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg gesteuert. Um hier klarstellend zu regeln, dass diese in dem Industriegebiet nicht zulässig sind, erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da es für diese Nutzung ein angemessenes und ausreichendes Flächenangebot im übrigen Stadtgebiet gibt. Außerdem würden sich weitere Verkehre Dritter zum Industriegebiet ergeben, welche an dieser Stelle nicht gewollt sind.

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Nutzungsausschluss wird zur Sicherung der Priorisierung von Gewerbeansiedlungen mit einem maßgeblichen Arbeitsstättenpotenzial für notwendig erachtet. Zudem sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke im Stadtgebiet grundsätzlich vorhanden, ebenso wie dafür geeignete Standorte innerhalb der Ortsteile. Ein darüberhinausgehender Bedarf an dafür nutzbaren Baugebieten ist nicht bekannt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

- Industriegebiete (GI)

Der Bebauungsplan setzt in den Industriegebieten (GI) das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fest, zum einen in Verbindung mit § 16 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ), zum anderen in Verbindung mit § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl wird zeichnerisch mit 0,8 festgesetzt. Mit dem Wert wird der entsprechende Orientierungswert nach § 17 BauNVO übernommen. Die Höhe der GRZ von 0,8 entspricht auch der festgesetzten Bebaubarkeit des östlich unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebietes "Buroer Feld". Vorliegend wird über weitere textliche Festsetzungen eine darüberhinausgehende Bebauung bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauNVO (Stellplätze und ihre Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) zugelassen. Dadurch dürfen insgesamt bis zu 90 % der Grundfläche der Baugebiete versiegelt werden. Die Festsetzung mit diesem Maß dient der möglichst umfassenden Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grund und Bodens in den Industriegebieten und damit einem flächensparenden Umgang mit der Ressource Boden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß mit 16,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Ergänzend wird über eine textliche Festsetzung ermöglicht, dass diese Höhenbegrenzung durch bauliche Anlagen, wie in den Festsetzungen

genannten, z. B. Lüftungsaggregate, Fahrstuhlafbauten usw., bis zu einer Höhe von 4,00 m bzw. Schornsteine und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 35,00 m über Bezugspunkt ausnahmsweise überschritten werden dürfen.

Die gewählte Höhe baulicher Anlagen von 16,00 m ermöglicht gebietstypische Gebäudehöhen, begrenzt aber auch die Wahrnehmbarkeit aus der Umgebung, da die möglichen Gebäude und Anlagen sich in ihrer Höhenentwicklung in die Silhouette des weiter südlich angrenzenden Auwaldes ein- bzw. sich ihr unterordnen. Zudem entsprechen die Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen denen, die im Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" festgesetzt wurden. Hier gab es seinerzeit einen intensiven Abstimmungsprozess mit den Landesdenkmalbehörden im Hinblick auf die Einsehbarkeit der baulichen Anlagen aus dem UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz".

Der hiesige Bebauungsplan beachtet dieses Abstimmungsergebnis. So wird erreicht, dass der gesamte Industriestandort mit einer im Maximalmaß gleichmäßigen Höhenentwicklung aus der Umgebung heraus wahrnehmbar ist. Die über die textlichen Festsetzungen bestimmten Ausnahmen betreffender Gebäude- teile und baulicher Anlagen, besitzen aufgrund ihrer Dimensionen eine geringere optische Relevanz und Fernsichtigkeit. Sofern im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes weitere einzelanlagenbezogene Abweichungen von den Höhenfestsetzungen erforderlich werden, ist hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu führen.

Die Bestimmung der Bezugspunkte mit Höhen über Normalhöhennull (NHN) ist für die nachfolgende Ebene der Umsetzung des Bebauungsplanes und damit Bauausführung eine einfache und sichere Bezugsangabe. Der festgesetzte Bezugspunkt nimmt eine gemittelte Höhenlage in Bezug auf das Geländere relief auf, um eine gute Nutzbarkeit zu ermöglichen. Insofern erfolgt eine Regelung des Höhenbezugspunktes einheitlich mit 73,00 m NHN.

In den Industriegebieten ist entsprechend der Bebauungskonzeption des mit der Gemeinde kooperierenden Unternehmens im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung überwiegend eine Bebauung mit Industriehallen, Lagerflächen und Büroflächen/-gebäuden anzunehmen. Da die Industriehallen in der Regel mit einer überhöhten Geschosshöhe eingeschossig, daran angliedernd oder freistehend Bürogebäude gern auch zweigeschossig errichtet werden, aber auch andere bauliche Anlagen, die sich nicht im Hinblick auf ihre Geschossigkeit einordnen lassen und regelmäßig in Industriegebieten anzutreffen sind (z. B. Silos, Regallager), verzichtet die Stadt Coswig (Anhalt) auf die Festsetzung von mehr als zwei Vollgeschossen. Damit setzt die Stadt auf eine adäquate Einfügung des Industriestandortes in das vorhandene Landschaftsbild und in Kombination mit der Höhe baulicher Anlagen eine Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei jeweils der höchste Punkt baulicher Anlagen aus städtebaulichen Gründen.

Zudem wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig sind, um die Sicherheit der avisierten gewerblichen Anlagen zu

gewährleisten. Grundstückseinfriedungen sind in Form von Zäunen, Mauern oder Hecken sowie in Kombination dieser Einfriedungsarten zulässig. Die Festsetzung dient auch der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der unmittelbaren Umgebung.

Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der Industriegebiete ermöglichen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung mit dem im Plangebiet wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb dahingehend erfolgen sollte, dass die landwirtschaftliche Fläche weiterhin genutzt werden kann, die noch nicht für eine Bebauung benötigt wird.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA, S. 610) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)¹¹ eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.
- Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist in nutzbarem Zustand zu

¹¹ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)

erhalten, vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist so hochwertig wie möglich wiederzuverwerten. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren. Hierzu ist ein detailliertes Bodenverwertungskonzept zu erstellen, das neben Massenbilanzierungen auch entsprechende sachgerechte Verwertungswege für vor Ort nicht wiederverwendbaren Boden aufzeigt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird in den Industriegebieten nicht festgesetzt. Die Bauweise ist bei industriell-gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig von den Produktions- und Betriebsbedingungen. Mit dieser Form planerischer Zurückhaltung sollen für zukünftige Grundstücksnutzer keine unbeabsichtigten Härten entstehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die hierdurch großzügig abgegrenzten überbaubaren Grundstücksflächen geben dadurch nur bedingt eine innere Gliederung der Baugebiete vor, um den Standort für unterschiedliche betriebsstrukturelle Anforderungen flexibel offen zu halten.

Im nördlichen Teil des Plangebietes folgen die Baugrenzen parallel der B 187. In diesem Bereich verlaufen die Bauverbotszone bzw. der Baubeschränkungsbe- reich der B 187. Innerhalb der Bauverbotszone werden keine bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Für die hieran anschließende Baubeschrän- kungszone gilt gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B 187, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone). Anlagen der Außenwer- bung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und bauliche Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt. D. h., dass innerhalb der Baubeschränkungszone baulichen Anlagen nur bauordnungsrechtlich zu- gelassen werden können, wenn zuvor hinsichtlich des Fachplanungsvorbehal- tes des Bundesfernstraßengesetzes durch die Landesstraßenbaubehörde ge- prüft und für den jeweils konkreten Einzelfall hinsichtlich einer Bebaubarkeit oder Nichtbebaubarkeit entschieden wurde.

Der Verlauf der Baugrenzen nimmt auf die örtlichen Gegebenheiten Bezug. Auch dort, wo die Baugrenzen identisch mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verlaufen, ist der erforderliche Mindestabstand aus der Bau- ordnung des Landes Sachsen-Anhalt¹² (§ 6 Abs. 5 BauO LSA) einzuhalten.

¹² Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2026 (GVBl. LSA S. 316)

7.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes die entsprechende städtebauliche Einordnung vorzugeben. Es soll damit bewirkt werden, dass insbesondere auch Anlagen für erneuerbare Energien einen entsprechenden Stellenwert bei der Ausgestaltung der gewerblichen Grundstücksnutzungen erfahren. Damit ist ein Ziel vorliegender Bebauungsplanung, eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Zusammenhang mit Neubauvorhaben im Rahmen der Plangebietsentwicklung anzustoßen.

Die räumlichen Verhältnisse aus der Struktur des Plangebietes heraus, bieten hierzu nahezu idealtypische Voraussetzungen, so dass die Stadt Coswig (Anhalt) mit Blick auf die Klimaschutzziele auf Landes- und Bundesebene auch im Rahmen vorliegender Bebauungsplanung sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens einer klimagerechten Stadtentwicklung unter Bezug auf die Klimaschutzklausel des BauGB als umsetzbare Option vorgibt.

Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen der gewachsenen Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Photovoltaikanlagen. Der erfolgte Festsetzungskontext stellt sich sowohl als zeitgemäßer, da nachgefragter Wirtschaftsbeitrag im Zusammenhang mit anzusiedelnden Vorhaben wie auch als klares Bekenntnis zur Bewältigung der Energiewende dar und wird in Verbindung mit den weiteren Maßnahmen (Teilversiegelung von PKW-Stellplätzen, Höhenbeschränkung von Bauwerken, Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet, Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung etc.) im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO₂-Ausstoßes im Bebauungsplankontext festgesetzt. Die Standortverträglichkeit von baulichen Nutzungen (auch Nebenanlagen) unter immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen ist im jeweiligen Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

Auf den überbaubaren sowie anteilig auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und in den gekennzeichneten Bereichen auch Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig. Entsprechende Festsetzungen regeln den Sachverhalt. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet innerhalb der Gewerbegebiete, mit Ausnahme von Windkraftanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, zulässig. Letztere stellen sich als nicht vereinbar mit dem Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich von Coswig (Anhalt) dar.

Die Zulässigkeiten, wie in den vorstehenden Absätzen ausgeführt, sind Ausdruck der Überlegungen der Stadt Coswig (Anhalt) im Sinne der Klimafolgenbewältigung und fußen auf dem entsprechenden Berücksichtigungsgebot in § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)¹³.

Dieses lautet:

"Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen."

§ 1 KSG lautet:

"Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Die ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgen werden berücksichtigt. Grundlage bildet die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen ist, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten."

In seinem Klimabeschluss hat das Bundesverfassungsgericht herausgearbeitet, dass bei jeder Entscheidung die Bedeutung für den Klimaschutz zu ermitteln und Klimaschutzesichtspunkte zu berücksichtigen sind, soweit keine entgegenstehenden, überwiegenden rechtlichen oder sachlichen Gründe vorliegen. Die Pflicht folgt bereits aus dem Verfassungsrecht, nämlich aus Art 20a GG.

BVerfG, Beschluss vom 24. März 2021 - 1 BVR 2656/18 Rn. 197 ff.

Das Bundeskabinett hat dazu am 24. Juli 2024 den Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2023/2413 (RED III) in den Bereichen Windenergie an Land und Solarenergie sowie für Energiespeicheranlagen am selben Standort beschlossen (BR- Drs. 396/24). Das Gesetz ist ein Beispiel für die Bemühungen des Gesetzgebers, die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für erneuerbare Energien zu beschleunigen.

Diese Sichtweise macht sich die Stadt Coswig (Anhalt) zu eigen und verfährt festsetzungsbezogen in dieser Weise im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel".

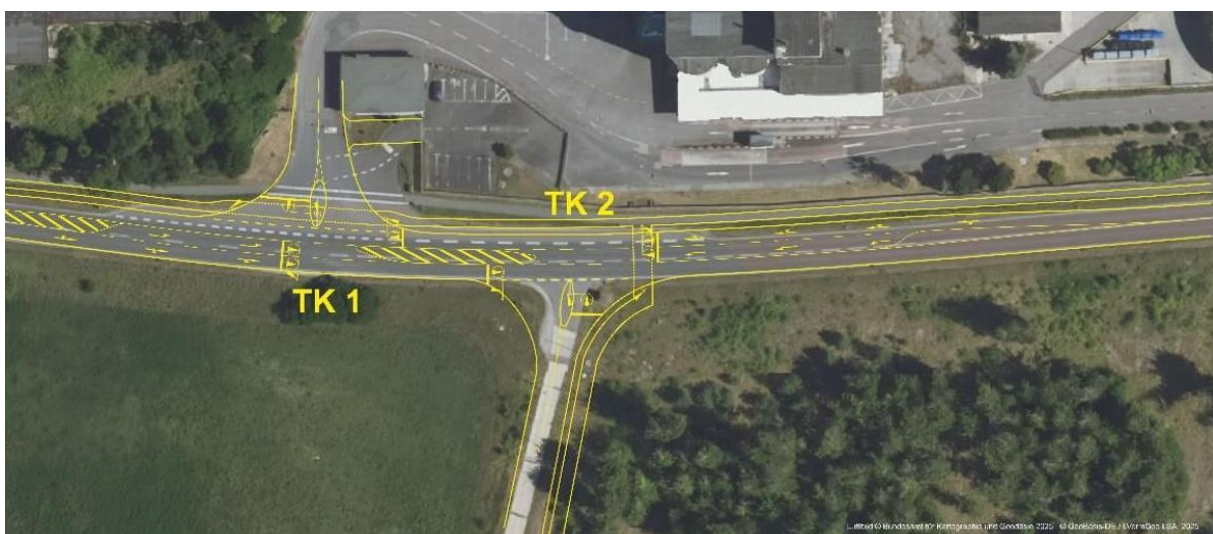
¹³ Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)

7.5 Verkehrserschließung

Die Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Zu den verkehrlichen Belangen, insbesondere zum Anschluss des Plangebietes an die B 187 und die weitere Verkehrsabwicklung liegt ein Verkehrsgutachten¹⁴ vor. Das Gutachten untersucht sowohl die Verkehrsströme im direkten Anbindungsbereich der B 187 als auch die in Nachbarschaft gelegenen Knotenpunkte. Auf den Ergebnissen aufbauend wird die für die planfeststellungsersetzende Wirkung des hiesigen Bebauungsplanes notwendige Erschließungsplanung erstellt, die die Grundlage für die am notwendigen Bedarf orientierten Verkehrsflächengrößen im Bebauungsplan sichert.

Für das vorstehend genannte Gutachten wurde durch die Landesstraßenbaubehörde eine Verkehrszählung übergeben, welche maßgebend für die Berechnungen des Gutachters war. Bei der Ermittlung der zusätzlich durch das Vorhaben (Bebauungsplangebiet) zu erwartenden Verkehrsbelastungen wurden die Maximalwerte der Verkehrserzeugung berücksichtigt.

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an die B 187 im Bereich der Roßlauer Straße soll zur Gewährleistung einer ausreichenden Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten mit separaten Linksabbiegestreifen in den Hauptrichtungszufahrten und einer Querungshilfe (Mittelinsel) auf östlicher Seite erfolgen. Aus der räumlichen Situation heraus ist die Einbeziehung des versetzten nördlichen Knotenarms, welcher das nördlich der B 187 gelegene Gewerbegebiet erschließt, sinnvoll, um eine konsistente und sichere Verkehrsanlage zu erhalten. Die nachfolgende Abbildung zeigt die aus der Verkehrsuntersuchung entnommene Prinzipdarstellung für die Ausbildung einer Lichtsignalanlage am Doppelknoten.



Quelle: Verkehrsuntersuchung Stadt Coswig (Anhalt) Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel", Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom 01.06.2026

¹⁴ Verkehrsuntersuchung Stadt Coswig (Anhalt) Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel", Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom 01.06.2026

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat im Zuge des Planaufstellungsverfahrens auch die Möglichkeit geprüft, einen 4-armigen Knoten für die Entwicklung des Vorhabens umsetzbar werden zu lassen. Die Ausbildung eines (regelkonformen) 4-armigen Knotens ist aufgrund der gewerblichen Grundstücksnutzung nördlich der B 187 nicht möglich, da

- betriebslogistisch durch die Grundstückseigentümer keine ausreichenden Flächen für die Zu- und Abfahrtsverkehre bereitgestellt werden können,
- die hier vorhandene Fahrzeugwaage weiterhin von beiden Seiten aus anfahrbar bleiben muss,
- die Lkw-Aufstellflächen nicht mit ausreichender Länge bereitgestellt werden können,
- betriebliche Verkehre in den Nordteil des Gewerbegebietes sich unmittelbar in der Knotenzufahrt begegnen würden/kein Verkehrsfluss in durchgängiger Form sicherzustellen geht und
- die heutige Anbindung des "Gewerbegebietes West" eine höhere verkehrliche Flexibilität im Hinblick auf die Verkehrsverteilung bedeutet, insbesondere mit Blick auf den Betriebsstandort Global Fliegenschmidt GmbH.

Somit wurde die Knotenpunktgestaltung entsprechend der Verkehrsuntersuchung der Verkehrs-System Consult Halle vom 01.06.2026 in lichtsignalisierter Form auch für den Bebauungsplanentwurf weiterverfolgt.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist der neu entstehende Doppelknoten (Kreuzungsbereich) zur Bewältigung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Bebauungsplangebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein zu signalisieren. Mit Signalprogrammen, deren Umlaufzeiten sich an den benachbarten Lichtsignalanlagen im weiteren Verlauf der B 187 orientieren, ist ein leistungsfähiger Betrieb laut Gutachten in mindestens ausreichender Verkehrsqualität möglich. Darüber hinaus wird gutachterlich ausgesagt, dass eine Einbindung der neuen Lichtsignalanlage in eine mögliche Koordinierung der bestehenden Lichtsignalanlagen im Zuge der B 187 gut möglich sein sollte.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung seiner Vorgaben eine leistungsfähige und verkehrssichere Anbindung des Bebauungsplangebietes an das öffentliche Straßennetz ermöglicht werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Aufnahme und Sammlung bzw. Verteilung aller Verkehre und ihrer Anbindung an die außer Orts liegende freie Strecke der B 187. Die Planung des Knotens an der B 187 wird in Abstimmung mit dem zuständigen Träger der Straßenbaulast erstellt. Zusammen mit den Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan ermöglicht sie, dass die vorliegende Planung gemäß

§ 17b Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die ansonsten erforderliche Planfeststellung ersetzt. Die Straßen-/Knotenplanung¹⁵ an der B 187 ist Gegenstand des hiesigen Bebauungsplanes. Hierin ist auch die Verknüpfung der neu zu planenden Verkehrsanlage mit dem Fuß- und Radverkehr aus dem hiesigen Plangebiet erkennbar. Die Knotenpunktplanung¹⁶ an der B 187 bedarf noch der Bestätigung durch den Straßenbaulastträger der Bundesstraße (LSBB).

Die räumlich erforderlichen Verhältnisse für die Eckausrundungen bei Einmündungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes beachtet. Auf einem Teilabschnitt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieser trägt dem Umstand Rechnung, dass die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs im Bereich der B 187 nicht durch weitere zusätzliche Ein- oder Ausfahrten behindert werden soll.

Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über Betriebsstraßen. Es erfolgen vorliegend keine Festsetzungen zu privaten Sekundärererschließungen, respektive Privatwegen, um die Flexibilität im Rahmen der inneren verkehrlichen Erschließung möglichst hoch zu halten. Es ist zudem auch nicht beabsichtigt, Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete im Ergebnis ihrer Herstellung öffentlich zu widmen bzw. der Stadt Coswig (Anhalt) zu übertragen.

Ungeachtet dessen sind die privaten Verkehrsflächen zur inneren Erschließung nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften herzustellen und so an die Anforderungen der gewerblichen (Schwerlast-)Verkehre, aber auch an die Erfordernisse des ruhenden Verkehrs bzw. Rad- und Fußverkehrs und weiterer notwendiger Verkehrsinfrastrukturen (z. B. Feuerwehrezufahrten usw.) entsprechend anzupassen. Darüber hinaus sind für den ruhenden Verkehr ausreichend LKW- als auch PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Das im Anhang dieser Begründung beigegebene Nutzungsbeispiel zeigt den "Masterplan" für die Standortentwicklung, wenn auch nicht als rechtsverbindliche Grundlage, so doch als Vorgabe für die innere Erschließungsplanung seitens des Projektträgers. Die Einzelheiten zur verkehrlichen Erschließung des Industriegebietes sind damit nicht vertiefender Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern werden vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Erschließungsträger vereinbart.

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung im Zuge der Bundesstraße einer Genehmigung der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) bedarf. Hierfür ist gemäß § 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Kreuzungsvereinbarung mit aussagekräftigen Projektunterlagen bei der LSBB RB Ost einzureichen.

¹⁵ Verkehrsuntersuchung Stadt Coswig (Anhalt) Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel", Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Halle (Saale) vom 01.06.2026

¹⁶ noch ergänzen

- Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend LKW- und PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.
- Nach § 33 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 StVO ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können (hier Verkehr auf der B 187). Im Genehmigungsverfahren für Werbeanlagen der B 187 zugewandt, ist daher der Nachweis einer nicht verkehrsfährdenden Wirkung zu erbringen.
- Bei der Planung von Wegeverläufen für den nichtmotorisierten Verkehr sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 und 5 der Straßenverkehrsordnung (StVO) und der dazugehörigen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) zu beachten. Entsprechend der gewollten Nutzung sind die vorgeschriebenen Regelbreiten einzuhalten. Diese setzen sich aus dem Breitenbedarf der Fußgänger/Radfahrer und den Sicherheitsräumen zusammen. Die Sicherheitsräume von Fußgängern sollten analog den der Radfahrer angewendet werden. Die Maße können aus der VwV-StVO zu § 2 Abs. 4 Satz 2-4, den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA), den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) und der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entnommen werden.

Die Anlage von öffentlichen Gemeindestraßen zur Erschließung des Plangelungsbereiches wird nur begrenzt erforderlich. Zur Erreichbarkeit der Stadtwerke Coswig (Anhalt) ist die Roßblauer Straße im für die Nutzungen im Plangelungsbereich erforderlichen Umfang auszubauen.

Ein weiteres kleines Teilstück befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes mit dem Mittelweg. Dieser bindet in unbefestigter Form auf die Straße Am Brennickel, welche u. a. die Kläranlage Coswig erschließt, an. Der Mittelweg übernimmt in diesem Bereich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Erschließungsfunktionen für eine PKW-Stellplatzanlage und ist gleichzeitig eine zweite Zufahrt in das Plangebiet für Feuerwehr und Rettungsdienste im Bedarfsfall. Darüber hinaus ist das Abfahren von LKW aus dem Plangebiet im Falle einer Havarie im Bereich der Hauptzufahrt über diesen Straßenanschluss möglich zu gewährleisten.

Die Notwendigkeit des Ausbaus für die Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist über die vorgenannte Verkehrsverbindung nicht erforderlich. Es stehen in ausreichendem Maße alternative Zufahrtsmöglichkeiten zur Verfügung.

Resultierend aus den vorgenannten Erschließungsumfängen erfährt das öffentliche Straßennetz der Stadt Coswig (Anhalt) die diesbezügliche Ergänzung.

- Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches in Zuordnung zu den Industriegebieten festgesetzt. Die Lage der Stellplätze in den Randbereichen der Industriegebiete gewährleistet eine flexible Flächennutzung der zusammenhängenden Baugebiete. Davon abgesehen ist der Nachweis von Stellplätzen oder Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken im erforderlichen Umfang zu erbringen.

Mit einer textlichen Festsetzung wird im Sinne des Bodenschutzes bestimmt, dass bei der Anlage von Stellplätzen auf Baugrundstücken und im Bereich von PKW-Stellplatzanlagen, welche sich als zu Baugrundstücken zugeordnet darstellen, darauf zu achten ist, dass 60 % der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster).

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist zurzeit über Buslinien, welche im Bereich der B 187 verkehren, erreichbar. Weitere Haltestellen des ÖPNV, welche zusätzlich Flächenanteile im Plangebiet beanspruchen würden, sind nicht vorgesehen. Im Zuge der Neugestaltung des Verkehrsknotens B 187/Am Brennickel erfolgte die Einordnung eines Haltestellenbereiches für den ÖPNV.

7.6 Aufschüttungen/Abgrabungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB werden im Bebauungsplan Flächen für Aufschüttungen/Abgrabungen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen bzw. vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung bzw. Absenkung des Bodenniveaus. Im vorliegenden Fall dienen sie der Herstellung einer ebenen bzw. modellierten Geländeoberfläche für die Entwicklung einer industriell nutzbaren Fläche. Die Erdmassenbewegungen stellen keine unerhebliche Größenordnung dar, was die entsprechende diesbezügliche textliche Festsetzung rechtfertigt.

Im Rahmen der Aufschüttungen bzw. Abgrabungen wird die Möglichkeit eröffnet, über einen einheitlichen Höhenbezugspunkt die Umsetzung des Bebauungsplanes auszugestalten.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr werden den Plangeltungsbereich über die neu hergestellte Anbindung an die B 187 direkt anfahren können. 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.

Das gesamte Plangebiet wird an das System der öffentlichen Abfallentsorgung angeschlossen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Hinweise:

- Über den Verbleib des Bodenaushubmaterials ist bei der Entsorgung außerhalb der Baumaßnahmen ein Register zu führen, das der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unter Angabe der angefallenen Menge, der Beschaffenheit (Analysenprotokoll oder Unbedenklichkeitserklärung nach organoleptischer Prüfung) und des Entsorgungsweges (Ort der Verwertung bzw. Name des Verwerter) bis spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen ist.
- Der unteren Abfallbehörde des Landkreises Wittenberg ist bis spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Abbruchmaßnahme eine Abfallbilanz vorzulegen, aus der die angefallenen Abfälle nach Art, Menge und Verbleib (Name der Entsorgungsfirma bzw. Entsorgungsanlage) ersichtlich sind.

Aufgrund der Lage neben einem vollerschlossenen Baugebiet und südlich der B 187 mit nördlich ebenfalls angrenzenden Gewerbestandorten sowie dem Betriebsstandort der Stadtwerke Coswig (Anhalt) im Westen an den Plangeltungsbereich angrenzend, sind die notwendigen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsanlagen bereits in relativer Nähe vorhanden und müssen lediglich in das Plangebiet hinein ergänzt werden. Die hierfür benötigten Leitungen sind im Rahmen einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung separat zu ermitteln.

Die Abwasserentsorgung ist Aufgabe des Abwasserverbandes Coswig/Anhalt, die Trinkwasserversorgung die der Stadtwerke Coswig (Anhalt). Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Coswig/Anhalt. Der Anschluss an das zentrale Abwassersystem ist technisch möglich und wird vom Abwasserverband Coswig/Anhalt auf Antrag des Grundstückseigentümers hergestellt.

Die sachliche Beitragspflicht entsteht mit dem Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasseranlage. Der Abwasserverband Coswig/Anhalt erhebt zur Deckung des Aufwandes für die zentrale öffentliche Abwasseranlage einschließlich der Kosten für den ersten Grundstücksanschluss einen einmaligen Abwasserbeitrag. Für Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes wird die Gesamtfläche des Grundstücks in Abhängigkeit der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.

Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist über die örtlichen Systeme gewährleistet. Die Trinkwasserleitung(en) müssen entsprechend den Erfordernissen herangeführt werden. Für die Löschwasserversorgung können in diesem Zuge Hyd-

ranten errichtet werden. Die Stadtwerke Coswig (Anhalt) weisen darüber hinaus darauf hin, dass am nördlichen Ende des Bebauungsplangebietes, parallel zur Bundesstraße B 187, eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung (Durchmesser DN 300) mit dazu erforderlichem Schutzstreifen, Breite 6,00 m (beidseitig je 3,00 m) verläuft. Da diese Leitung für die Trink- und Löschwasserversorgung der Stadt Coswig (Anhalt) von extrem hoher Wichtigkeit und Bedeutung ist, darf sie keinesfalls überbaut werden und muss ständig zugänglich sein. Erforderliche Sicherheitsabstände müssen unbedingt eingehalten werden.

Örtlicher Netzbetreiber der Elektrizitäts- und Erdgasversorgung sind die Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg. Das Plangebiet kann mittelspannungsseitig von beiden Seiten (Roßblauer Straße und Am Brennickel) und aus Richtung des Wasserwerkes erschlossen werden.

Der vorhandene Leitungsbestand an Gasleitungen wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Das Medium Gas liegt am Baugebiet an (Mittelweg). Ein Anschluss wäre in Abhängigkeit von der benötigten Leistung möglich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung (Straßenbereich Roßblauer Straße). Die Leitungsverläufe wurden, soweit mitgeteilt, nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Kosten der inneren Erschließung des Grundstücks trägt der Grundstückseigentümer. Nach Fertigstellung sind die Abnahmen bei den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern anzumelden.

- Niederschlagswasser

Sofern im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden soll, ist für die Versickerung über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 ff WHG erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Aufgrund der Überbaumöglichkeit entsprechend der zulässigen Grundflächenzahlen ist mit dem Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Insofern wird es sinnvoll sein, auch in Teilbereichen die Anlage von technischen Bauwerken zur Niederschlagswasserrückhaltung und –versickerung mit den hierzu benötigten Flächen vorzusehen. Andererseits kann das Niederschlagswasser ggf. auch zur Speisung einer Löschwasserzisterne im südlichen Teil des Plangebietes zusätzlich mit herangezogen werden.

Für den Bebauungsplan wurde ein "Fachbeitrag Entwässerung"¹⁷ erstellt. Aus diesem werden im Folgenden die für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevanten Inhalte wiedergegeben.

Die Erschließung und Bebauung ist von dem Leitgedanken geprägt, durch eine ökologisch sinnvolle Regenwasserbewirtschaftung, unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes, die Niederschlagswasserbeseitigung zu bewältigen. Anfallendes Niederschlagswasser soll weitgehend an Ort und Stelle versickern können, weshalb dezentrale Versickerungsanlagen anstelle von zentralen Versickerungsanlagen geplant und ausgeführt werden sollen.

Nach der Auswertung des vorliegenden Geotechnischen Untersuchungsberichtes ist der Standort, aufgrund der für die Versickerung relevanten, relativ homogen anstehenden Sandschicht mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4 \times 10^{-4} - 4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$, gut für die Anlage dezentraler Versickerungsanlagen geeignet.

Die Haupteerschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits bestehende Verbindungsstraße von Roßlauer Straße/B 187 zum Wasserwerk. Da diese aktuell nur als einfache Betonstraße gebaut ist, wird diese im Rahmen des Bauvorhabens ausgebaut, so dass ein reibungsloser Lkw-Verkehr möglich ist. So wie auch die bestehende Betonstraße, wird die ausgebauten Straße über Straßenabläufe in die vorhandene Regenwasserleitung entwässert. Es erfolgt keine Entwässerung von privaten Flächen in öffentliche Bereiche.

Auf den privaten Baugrundstücken fehlt für die Anlage eines einfachen Regenrückhaltebeckens die erforderliche Vorflut zur Einleitung des Drosselabflusses. Somit sind die Nutzung oder die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. Oberflächenabflüsse auf dem Grundstück die einzigen technischen Möglichkeiten zur Entwässerung. Hierzu werden vier Versickerungsbecken im "Fachbeitrag Entwässerung" vorgesehen. Die Lage entsprechend des Gutachtens wird, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung der Baugebiete aufrechtzuerhalten, kein expliziter Festsetzungsgegenstand des Bebauungsplanes. Es erfolgt jedoch eine Darstellung im Rahmen des Nutzungsbeispiels in Verbindung mit dem Fachbeitrag, der Anhang und damit Bestandteil dieser Bebauungsplanbegründung ist. Der Fachbeitrag zeigt eine Möglichkeit der schadlosen Verbringung des Oberflächenwassers unter Berücksichtigung der im Plangebiet zulässigen GRZ.

Die Planung der Anlagen zur Versickerung sind unter Berücksichtigung der Empfehlungen der DWA-A 138¹⁸ vorzunehmen. Der Mindestabstand zwischen der Versickerungsebene und dem Grundwasser bezieht sich auf den mittleren Höchstgrundwasserstand (MHGW). Dieser wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft abzufragen. Die Abfrage kann über folgende Email vorgenommen werden: bemessungsgrundlagen@lhw.sachsen-

¹⁷ Fachbeitrag Entwässerung Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel", Bockermann Fritze plan4buildING GmbH, Enger vom 23.06.2026

¹⁸ Arbeitsblatt: "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"

anhalt.de. Der Nachweis der ausreichenden Vorbehandlung bei Versickerung in das Grundwasser hat nach DWA-M 153¹⁹ zu erfolgen. Bei der Ermittlung der Abflussmenge sind auch Abflüsse von benachbarten Flächen zu berücksichtigen, sofern sie nach den vorhandenen Gegebenheiten auf das zu bebauende Gelände entwässern.

Mit der gutachterlichen Ausarbeitung wie vor wird in ausreichender Weise Flächenvorsorge betrieben. D. h., in Abhängigkeit von den baulichen Erfordernissen sind Anlagen zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich der Baugrundstücke integrierbar. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bebauungsplangebiet "Am Brennickel" kann mithilfe von Versickerungsbecken nachgewiesen werden. Die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks kann deshalb als gesichert angenommen werden. Insbesondere eine sinnvolle Aufteilung auf mehrere Anlagen und eine nach Belastungskategorie aufgeteilte Versickerungsstruktur bietet vielfältige Möglichkeiten zur weiteren Optimierung beim Planvollzug.

Für die Schmutzwasserentsorgung der zukünftigen Betriebe sind weitere Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg beim Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich. Die Abwasserbeseitigung des häuslichen Abwassers hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen zu erfolgen.

Hinweise:

- Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 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 allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Arbeiten im Näherungsbereich zu beachten, dass exakte Leitungsverläufe zuweilen nicht eindeutig dokumentiert sind. Die Lage der Leitungstrassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und -messungen zu ermitteln. Das gilt auch für im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien.
- 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.
- Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich. Die Telekom ist frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die

¹⁹ Merkblatt: "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"

Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitung und –durchführung zeitgerecht erfolgen kann.

7.8 Lagefestpunkt

Die Planung berührt einen Lagefestpunkt (nordöstlich außerhalb des Plangeltungsbereiches) des amtlichen Festpunktinformationssystems des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo). Diese Art der Benutzungsfestpunkte sind nach dem Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt²⁰ (VermGeoG LSA) geschützt. Es sind Handlungen zu unterlassen, die die Vermessungs- und Grenzmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen können. Um die Koordinaten des Lagefestpunktes ist ein Schutzkreis mit Radius von 2,00 m zu beachten. Unvermeidbare Veränderung oder Zerstörung von Festpunkten durch konkrete Baumaßnahmen sind dem LVermGeo Dessau-Roßlau rechtzeitig zu melden. Der Festpunkt wird in nachrichtlicher Übernahme auf der Planungsgrundlage dargestellt.

7.9 Hochwasser/Starkregengefahren

Im Geltungsbereich gibt es keine rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) oder Hochwasserrisikogebiete außerhalb rechtsverbindlicher Überschwemmungsgebiete (HQ₂₀₀).

Im Sachsen-Anhalt-Viewer werden die Simulationsergebnisse zweier Starkregenszenarien²¹ mit Aussagen zu maximalen Überflutungstiefen, maximalen Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen bereitgestellt. Die Szenarien betrachten zum einen ein außergewöhnliches Niederschlagsereignis (100-jährliche Eintrittswahrscheinlichkeit; geringere Beeinträchtigungsstufe) und zum anderen ein extremes Niederschlagsereignis (Intensität hN = 100 mm/h; höhere Beeinträchtigungsstufe). Das letztgenannte Szenario liegt der folgenden Abbildung der Überflutungstiefen zugrunde. Im Geltungsbereich stellen sich demnach bei der seinerzeitigen Geländehöhe und Oberflächengestalt Wasserstandstiefen von bis zu 30 cm (Clickpunktabfrage) bei Fließgeschwindigkeiten von weitgehend 0,2 bis 1,0 m/s ein. Es wird empfohlen, bei der Hochbauplanung im Rahmen einer selbstständigen Eigenvorsorge eine Gefahrenbegrenzung und -abwehr bei Bebauung und Ausbau bspw. auch durch zusätzliche Rückhaltemaßnahmen zu berücksichtigen.

²⁰ VermGeoG LSA vom 15.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373)

²¹ SACHSEN-ANHALT-VIEWER: Kartenauswahl >Natur und Umwelt >Hinweiskarte Starkregengefahren: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de&stateId=44b9148e-edd6-4b9a-b914-8eedd67b9a28



Starkregengefahren bei einem extremen Niederschlagsereignis – mit Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Abbildung o. M.) Quelle: Karte © Sachsen-Anhalt-Viewer, LVermGeo)

Legende: Starkregengefahren und Überflutungstiefen bei einem extremen Niederschlagsereignis

Fließgeschwindigkeit extrem

X	< 0,2 m/s
	0,2 m/s bis < 0,5 m/s
	0,5 m/s bis < 1,0 m/s
	1,0 m/s bis < 2,0 m/s
	≥ 2,0 m/s
→	Fließrichtung
	Gebäude

Überflutungstiefe extrem

X	< 10 cm
	10 bis < 30 cm
	30 bis < 50 cm
	50 bis < 100 cm
	100 bis < 200 cm
	200 bis < 400 cm
	≥ 400 cm

8. 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 so weit wie möglich vermieden werden.

So werden Schallemissionen von Betrieben und deren baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich auf in der näheren Umgebung befindliche schutzbedürftige Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Ferner wird davon ausgegangen,

dass die Immissionsschutzproblematik in Bezug auf den Straßenverkehrslärm Relevanz besitzt. Die Stadt Coswig (Anhalt) entscheidet sich für den vorliegenden Bebauungsplan für eine immissionsschutzrechtliche Gliederung des Gebietes mittels flächenbezogener Schallleistungspegel.

Zur umfassenden Bewertung des städtebaulichen Immissionsschutzes hat die Stadt Coswig (Anhalt) eine schalltechnische Untersuchung²² beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung ist so angelegt, dass für die geplanten Industriegebietsflächen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 - Geräuschkontingentierung²³ festgesetzt werden. In die Bewertung werden Geräuschvorbelastungen durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche und sonstigen Nutzungen in Nachbarschaft zum hiesigen Bebauungsplangebiet gelegen, beachtet. Im Ergebnis des ermittelten Emissionsverhaltens erfolgen Festsetzungen zu Emissionskontingenten im vorliegenden Bebauungsplan.

Im Ergebnis von Vor-Ort-Begehungen wird im schalltechnischen Gutachten die Situation unter Berücksichtigung angrenzender gewerblicher Nutzungen, nächstgelegener schutzwürdiger Wohnbebauung, Dauerkleingartennutzungen und beabsichtigter industriell-gewerblicher Nutzung im Plangebiet beurteilt. Diese differenzierte Betrachtung resultiert aus der das Plangebiet umgebenden Siedlungsstruktur. Das Gutachten kommt unter Beachtung der tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastung zu einer Gliederung für die industriell-gewerblichen Nutzungen im Plangebiet im Sinne einer Lärmkontingentierung. Dabei kommt dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes der im Untersuchungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebe (außerhalb der Plangelungsbereiches) besondere Bedeutung zu. Die Gliederung der Lärmkontingentierung erfolgt unter Anwendung der DIN 45691.

Der Bebauungsplan gibt somit über zeichnerische sowie textliche Festsetzungen den einzelnen Baugebieten industriell-gewerblicher Nutzung die Emissionskontingente für die Tag- und Nachtzeiten vor, welche nicht überschritten werden dürfen. Dabei kann unter Bezug auf das Gutachten festgestellt werden, dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein 3-schichtiger Betriebsablauf im gesamten Plangelungsbereich möglich sein wird. Die unterschiedlich vorgegebenen Emissionskontingente sind in Abhängigkeit von den bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu begreifen. Sie eröffnen für die Ansiedlung unterschiedlichster gewerblicher Anlagen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes Flexibilität hinsichtlich ihrer Anordnung. Die anlagenbezogene immissionsschutzrechtliche Prüfung der festgesetzten Emissionskontingente erfolgt für sämtliche betriebliche Anlagen im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht. D. h., mit den für das Plangebiet gewährten Emissionskontingenten wird ein flexibel handhabbares Maß in Bezug auf einzelne, zukünftig entwickelbare betriebliche Nutzungen unterbreitet.

²² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" der Stadt Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann GmbH Garbsen, Stand 07.07.2026

²³ einsehbar im Bauamt der Stadt Coswig (Anhalt)

Für die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen gemäß Anlage 1 des Gutachtens lässt sich in Summe, unter Berücksichtigung der plangegebenen Geräuschvorbelastung, durch die in Nachbarschaft befindlichen gewerblichen Nutzungen eine Unterschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete gutachterlich konstatieren. Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die Zusatzbelastung des hiesigen Plangebietes die maßgeblichen Bezugspegel im Bereich der relevanten Immissionsorte gerade erreicht bzw. unterschritten werden. Die Zusatzbelastung der vorliegenden GI-Gebiete unterschreitet den für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswert am jeweiligen Immissionsort um rd. 6 dB (A).

Da sich hauptsächlich nördlich und südlich des Bebauungsplangebietes schutzbedürftige Nutzungen erst in größerem Abstand befinden, kann im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung, für bestimmte Richtungssektoren die Erhöhung der Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent festgelegt werden. Diese Festlegungen ermöglichen (in geringem Maß auch in westlicher Richtung) gewerblichen Ablagen mit entsprechenden Eigenschaften die Möglichkeit der Errichtung in den jeweiligen Industriegebieten. Damit entsteht ein Beitrag zu zusätzlicher Attraktivität im Rahmen der Nutzungsoptionen dieser, im Kontext landesbedeutsamer Gewerbeflächen gelegenen Industriegebiete.

Die Richtungssektoren werden, wie im Gutachten aufgezeigt, im Bebauungsplan mit einer ergänzenden, zeichnerischen und textlichen Festsetzung übernommen. Damit wird dem Grundsatz nach auch der höchstrichterlichen Rechtsprechung²⁴ entsprochen.

Des Weiteren werden die Straßenverkehrslärmimmissionen für das Plangebiet betrachtet. Hier spielen aufgrund des Ausschlusses der Wohnnutzung im Plangebiet insbesondere die anzunehmenden Büronutzungen sowie Nutzungen in sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Blick auf die Straßenverkehrslärmimmissionen der nördlich entlang des Plangeltungsbereiches verlaufenden B 187 eine Rolle. Zusätzlich werden die Straßenverkehrslärmimmissionen mit Blick auf den neu hinzutretenden Erschließungsverkehr bewertet, welche unter anderem für die hiervon betroffene Ortsdurchfahrt Coswig sowie den Hotelstandort "Fichtenbereite" maßgeblich sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete am Tage im Bereich der straßennahen Teilflächen zum südlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 187 überschritten werden. Dabei ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1²⁵ die schalltechnischen Orientierungswerte für flächenbezogene Schallleistungspegel bei Gewerbegebieten mit 65 dB (A)/m² und darüber definiert. Für Industriegebiete, wie im vorliegenden Planungsfall festgesetzt, enthält die vorgenannte Vorschrift keine Orientierungswerte. Inso-

²⁴ Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 07.12.2017 – 4CN7/16

²⁵ Schallschutz im Städtebau

fern zieht die Stadt Coswig (Anhalt) hilfsweise die Orientierungswerte für Gewerbegebiete im Rahmen der Abwägung heran, um auf den entsprechenden Schutzanspruch aufmerksam zu machen.

Unter Beachtung der ohnehin einzuhaltenden Mindestabstände für die Errichtung baulicher Anlagen an Bundesstraßen wird davon ausgegangen, dass es möglich ist, im Plangebiet künftige Büronutzungen und dergleichen so anzuordnen, dass die aus den relevanten Lärmkarten der Anlage 3 des Gutachtens ersichtlichen Mindestabstände eingehalten werden können. Ohnehin sollte unter Berücksichtigung verschiedener verwaltungsrechtlicher Entscheidungen auf die Errichtung von Büronutzungen in Bereichen, in denen ein Bezugspegel²⁶ von 70 dB (A) tags überschritten wird, verzichtet werden.

Darüber hinaus ist gutachterlich zu untersuchen gewesen, inwiefern der Verkehr aus dem hiesigen Plangebiet zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung im Bereich der Ortsdurchfahrt Coswig und dem Immissionsort Hotel "Fichtenbreite" führt. Hier würde es ohne die bereits in einem fortgeschrittenen Planungsstadium befindliche Ortsumfahrung Coswig–Griebo zu einer Erhöhung der Immissionspegel, ausgehend von der B 187, um bis zu 0,8 dB (A) kommen. Jedoch sind bereits heute auf diesem Abschnitt der B 187 die Bezugspegel der "Zumutbarkeitsgrenze" von 70 dB (A) am Tage bzw. 60 dB (A) in der Nachtzeit im Bereich der vorhandenen Wohnnutzungen sowohl tags als auch nachts um rd. 3 dB (A) bzw. 7 dB (A) überschritten. In der Nachtzeit ist sogar bereits von einer Überschreitung des Bezugspegels für eine mögliche Gesundheitsgefährdung auszugehen. An der am stärksten betroffenen Gebäudefassade des Hotels wird der vorgenannten Bezugspegel am Tage um rd. 4 dB (A) unterschritten bzw. in der Nachtzeit um 0,1 dB (A) überschritten.

Durch das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" ergibt sich durch den Erschließungsverkehr für die Bebauung am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) an der Roßlauer Straße eine Zunahme der Straßenverkehrslärmimmissionen um bis zu 0,4 dB (A) am Tage bzw. 0,5 dB (A) in der Nachtzeit und damit kommt es zu einer weitergehenden Überschreitung der vorgenannten Bezugspegel. Diese Überschreitung ist im Zusammenhang mit der Ortsumgehung Coswig-Griebo zu diskutieren.

Die Ortsumgehung wurde als Maßnahme des vordringlichen Bedarfs in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen.

Darüber hinaus beabsichtigt die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt das Planfeststellungsverfahren zum Neubau der Ortsumgehung Coswig beim Landesverwaltungsamt im 2. Halbjahr 2026 zu beantragen. Die Planungen

²⁶ In verschiedenen verwaltungsrechtlichen Entscheidungen werden Beurteilungspegel von 70-75 dB (A) am Tage bzw. 60-65 dB (A) in der Nachtzeit als "absolute Zumutbarkeitsgrenze" und eine Überschreitung der Bezugspegel von 75 dB (A) am Tage bzw. 65 dB (A) in der Nachtzeit als mögliche Gesundheitsgefährdung angesehen. Die Bezugspegel 70/60 dB (A) haben in § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV als Entscheidungskriterium auch Eingang in die Beurteilung neuer Verkehrswege bzw. die schalltechnische Bewertung "erheblicher baulicher Eingriffe" gefunden.

hierzu wurden Ende vorigen Jahres abgeschlossen und öffentlich vorgestellt, so dass eine Umsetzung der Planung durch die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) mit höchster Priorität zu erwarten ist. Die herausgearbeitete Vorzugsvariante für die Umsetzung wurde demgemäß im Gutachten schalltechnisch bewertet.

Durch den Neubau der Ortsumfahrung entsteht für die derzeitige Ortsdurchfahrt eine deutliche Reduzierung der Verkehrsmengen und damit auch der Immissionsbelastung. Somit wurde im Ergebnis des Gutachtens eine Beurteilung der Geräusche durch den in Verbindung mit der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel" entstehenden Zusatzverkehr für schutzwürdige Nutzungen im Bereich der derzeitigen Ortsdurchfahrt, im Zusammenhang mit dem hier anstehenden Bauleitplanverfahren als entbehrlich angesehen.

Mit der Pegelerhöhung im Prognosefall um bis zu 0,5 dB (A) tags bzw. 0,2 dB (A) nachts in Höhe des Hotels wird der Bezugspegel von 70 dB (A) tags weiterhin unterschritten. Bezüglich der errechneten Pegelerhöhung von 0,2 dB (A) in der Nachtzeit wird durch den Gutachter angemerkt, dass diese sich als geringfügig darstellt und führt hierzu eine fachbehördliche Regelung der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr an.

Im Rahmen der Alternativendiskussion empfiehlt das Gutachten des Weiteren, die Geschwindigkeit auf dem Straßenabschnitt der derzeitigen Ortsdurchfahrt Coswig auf 30 km/h zu reduzieren, da hierdurch eine wesentlich geringere Pegelerhöhung und damit Verminderung der Immissionsbelastung verbunden wäre.

Die Stadt Coswig (Anhalt) macht sich das Gutachten zu eigen und erkennt hieraus eine Maximalbetrachtung der möglichen Verkehre. Die Frage, ob die empfohlene Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich wird, soll in konkreten Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf die tatsächlich verursachten Ziel- und Quellverkehre abschließend geprüft werden. Der Bebauungsplan besitzt, abgesehen davon, dass sich der in Rede stehende Bereich außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, hierzu auch keine Regelungsbefugnis. Nach alledem ist in Bezug auf die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes Nr. 50 "Am Brennickel" davon auszugehen, dass der induzierte Verkehr durch die Industriegebiete für die schützenswerten Bestandsnutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten keine immissionsschutzrechtlichen Ansprüche dem Grunde nach hervorbringt.

Von baulichen Anlagen zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der maßgeblichen Immissionsquelle (Erschließungsstraßen) kann daher abgesehen werden. In dieser Weise beurteilt dies das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan. Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel".

9. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in einem ausgedehnten archäologischen Flächendenkmal: "Urgeschichtliche Besiedelung Buroer Feld". Das Kulturdenkmal ist geprägt durch bronzezeitliche und mittelalterliche Siedlungen und Gräberfelder (Bodendenkmal Brandgräberfeld und Körpergräberfeld anteilig)²⁷, die hier vor allem in urgeschichtlicher Zeit angelegt wurden.

Durch vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine Inanspruchnahme bodendenkmalpflegerisch relevanter Bereiche. Er führt im Rahmen der Umsetzung zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmals einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Diese Bereiche müssen entsprechend ihrer zukünftigen Nutzungsstruktur untersucht werden und sind für den Plangeltungsbereich als solche auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Veränderungen an Kulturdenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geregelt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) bzw. dem jeweiligen Vorhabenträger und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA. Zu weiteren Ausführungen im Zusammenhang mit den Bauhöhenfestsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem Gartenreich Dessau-Wörlitz wird auf Kap. 7.2 verwiesen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann aus facharchäologischer Sicht dem Vorhaben dennoch, aber nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen

²⁷ archäologische Kulturdenkmale (insbesondere das neolithische, bronze- und kaiserzeitliche Gräberfeld "Buroer Feld" mit Grabhügeln und Flachgräbern sowie Körper- und Brandbestattungen; Siedlungen: Bronzezeit, Mittelalter)

Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA abzustimmen. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Die Kartierung archäologischer Kulturdenkmale (Stand August 2026) wird als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

10. BRANDSCHUTZ

Dem zuständigen Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Brandschutzdienststelle) ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Erschließungsplanung ein vom Wasserversorgungsunternehmen bestätigter Nachweis über die Löschwasserversorgung vorzulegen (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978, Arbeitsblatt W 405) und abzustimmen. Für die Löschwasserbereitstellung müssen die Richtwerte für Gewerbegebiete von 1.600 l/min bis 3.200 l/min bzw. 96 – 192 m³/h unter Berücksichtigung der baulichen Nutzungen über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung zuständig. Aufgrund der Charakteristik des Vorhabens wird das mit der Stadt Coswig (Anhalt) kooperierende Unternehmen mit der Stadt eine Vereinbarung zur Übernahme der Grundschutzverpflichtungen der Gemeinde bei der Löschwasserbereitstellung abschließen. Für eventuell erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechende Vereinbarungen mit den Stadtwerken Coswig/Anhalt zur Kostenbeteiligung erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche etc. durch die Gemeinde sicherzustellen. Falls das Löschwasser nicht über Hydranten sichergestellt werden kann, so ist die genaue Ausführung der Löschwasserentnahmestellen mit der unteren Brandschutzbehörde im Vorfeld abzustimmen. In einem Abstand von höchstens 100 m müssen an das Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke (auch im Sinne der Befüllung von Löschwasserbehältern) vorhanden sein.

Im Geltungsbereich existieren keine Hydranten. Messungen an vorhandenen Hydranten außerhalb des Plangebietes sind bislang noch nicht erfolgt. Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit von der späteren Nutzung der Baugebiete weitere Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche bzw. -zisternen vorzusehen (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Im Zusammenhang mit dem vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz wird für den Vollzug des Bebauungsplanes auf nachfolgendes hingewiesen:

1. Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch § 3 Abs. 1 BauO LSA)
2. Zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten sind die dafür notwendigen Abstände zwischen Gebäuden bzw. zu Grundstücksgrenzen entsprechend § 6 BauO LSA einzuhalten. Bauliche Anlagen sollten so beschaffen sein, dass einer Brandentstehung bzw. einer möglichen Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen, Tieren und Sachwerten jederzeit möglich ist. (siehe auch § 14 Abs. 1 BauO LSA)
3. Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (u. a. Gesamtmasse max. 16 Tonnen; Achslast max. 10 Tonnen) einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.
4. Der Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen darf durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert werden, dazu sind in den Außenradien Mindestbreiten einzuhalten. Dabei müssen vor oder hinter Kurven auf einer Länge von mindestens 11 m Übergangsbereiche vorhanden sein (siehe auch Nr. 3 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).
5. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend bzw. in Anlehnung an die Technische Regel Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" zu realisieren. Für den o. g. Bereich ist ein Löschwasserbedarf für den Grundsatz von 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300 m bereitzustellen. Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Deckung des Löschwasserbedarfs auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 "Löschwasserteiche, DIN 14220, "Löschwasserbrunnen" bzw. DIN 14230 "Unterirdische Löschwasserbehälter" eingehalten werden.

11. ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist lt. Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren. Die Grundwassersituation im Plangeltungsbereich betreffend ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet im Abstrom der Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Chemiewerkes Coswig befindet. Regelmäßige Grundwasseruntersuchungen auf diesem Gelände belegen, dass sich Schadstoffe bis in den

Bereich der B 187 ausgebreitet haben. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Plangebiet kann somit nicht ausgeschlossen werden.²⁸

Sofern bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens einmal auf relevante Schadstoffe zu untersuchen. Somit wird darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren ist. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle zusätzlich auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Wittenberg verwiesen.

Hinweis:

Sofern Bodenaushub in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird oder er dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung. Bei der Entsorgung außerhalb des Baugrundstückes ist ein Register zu führen, das der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unter Angabe der Abfalldeklaration (AW-Nummer), der angefallenen Menge, der Beschaffenheit (Analysenprotokoll) und des Entsorgungsweges (Ort der Verwertung bzw. Name des Verwerter) spätestens bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen ist. Ist eine Verwertung von Bodenaushub in einem technischen Bauwerk im Rahmen der Baumaßnahme vorgesehen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

12. KAMPFMITTEL

Nach den der Stadt bekannten und beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet nicht zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Somit bestehen für das Plangebiet keine Bedenken gegen die Durchführung späterer Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

²⁸ Im Rahmen der organoleptischen (d. h. optischen und geruchlichen) Bewertung aller entnommenen Bodeneinzelproben wurden keine geruchlichen Auffälligkeiten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen (wie z. B. Heizöl-, Diesel-, Benzin-, Teer- oder Lösemittelgeruch) festgestellt. Es bestand daher keine Notwendigkeit zur laboranalytischen Prüfung von Bodeneinzelproben (vgl. Geotechnischer Bericht LOGAREA im Anhang).

13. BAUGRUND²⁹

Für den hiesigen Plangeltungsbereich wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Ungeachtet dessen verweist die Stadt Coswig (Anhalt) auch auf das für den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" erstellte Baugrundgutachten, welches (näherungsweise) die im Plangebiet anzutreffenden Verhältnisse beschreibt.

Der Standort liegt am Südrand des Flämings im Übergangsbereich von der Wittenberger Stauchungszone zur Niederterrasse des Urstromtales der Elbe. Die geologische Schichtenfolge wird bis in größere Tiefe von glazifluviatilen und glazilimnischen Sedimenten gebildet.

Grundwasser

Am Standort befindet sich ein echter, ganzjährig wasserführender Grundwasserleiter (Sand), wobei der Grundwasserstand im südlichen Bereich direkt vom Pegel der Elbe abhängig ist. Im nördlichen Bereich fließt das Grundwasser aus verschiedenen Schichten der Coswig-Wittenberger-Störungszone zusammen, bevor es in südlicher Richtung in die Grundwasserleiter des Elbtales gelangt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen konnte bis zu einer Tiefe von rd. 64,00 m NHN kein Grundwasser festgestellt werden. Auch das Bohrgut wurde maximal als erdfeucht angesprochen.

Gemäß Grundwassergleichenplänen des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt werden Grundwasserstände zwischen rd. 64,00 m NHN an der südlichen Grundstücksgrenze und rd. 68,00 m NHN an der nördlichen Grundstücksgrenze beschrieben. Im Norden, das heißt im Bereich der Störungszone, wurde oberflächennah in schluffigen Bereichen eine schwache Schichtenwasserführung festgestellt. Bei feuchter Witterung bildet sich oberhalb der Schluffschicht Staunässe, so dass in diesem Bereich mit höchsten Grundwasserständen zwischen 71,90 m ü NN bis 73,70 m ü NN gerechnet werden muss. Die HGW-Werte werden bei normaler Witterung nahezu jährlich im Frühjahr erreicht. Die Abstromrichtung des Grundwassers erfolgt naturbedingt Richtung der südlich gelegenen Elbe. Diese Grundwasserstände werden hier auch als Bemessungswasserstand angesetzt.

Das angetroffene Grundwasser wird nach DIN 4030 als schwach betonangreifend und nach DIN 50930 gegenüber Metallen mäßig aggressiv beurteilt.

²⁹ unter Verwendung von Auszügen aus: Baugrundgutachten Erschließung Gewerbegebiet Buroer Feld, Coswig (Anhalt), Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Hartmut Burger, Dessau, 29.11.1993 und Geotechnischer Bericht Projekt LOGAREA Coswig (Anhalt), GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, 11.06.2026

Boden

Die anstehenden Erdstoffe sind in ihren Eigenschaften wie folgt zu charakterisieren. Der Mutterboden ist schwach schluffig, schwach humos, fein- bis mittelsandig ausgebildet und in lockerer Lagerung vorhanden. Der schluffige Sand besteht aus schluffigen bis schwach schluffigem Fein- und Mittelsand. Er ist mitteldicht gelagert. Der Sand ist als Mittel- bis Grobsand mit variierendem Feinsand und Kiesanteil ausgebildet. Er ist im südlichen Geltungsbereich dicht, im zentralen Bereich mitteldicht und im nördlichen Randbereich locker gelagert. Im Grundwasserschwankungsbereich sind rostig-braune bis orange, schwach schluffige oder feinkiesige Schichten vorhanden. Vereinzelt wurden geringmächtige, mit Schwemmkohle (fluvial abgelagerte Braunkohle) versetzte Schichten und dünne Schlufflagen angetroffen. Somit ist das Plangebiet für eine gewerbliche Bebauung gut geeignet. Zusätzliche Aufwendungen können im nördlichen Bereich auf Grund der niedrigen Lagerungsdichte des Baugrundes sowie bei Anschnitt bindiger Erdstoffe erforderlich werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Mutterboden nicht belastbar ist und daher von einer Überbauung auszuschließen ist.

Der schluffige Sand und der Sand kommen als Gründung für Straßen durchaus in Frage, für die Gründung der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für die Hochbauten sind alle anstehenden Erdstoffe geeignet. Die Sande sind allgemein überwiegend gut bis sehr gut tragfähig, ohne dass nennenswerte Setzungen zu erwarten sind.

Radon

Im Zuge der Detailuntersuchungen wurde von der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH in vier Aufschlüssen Bodenluftmessungen auf Radon in dem überplanten Gelände durchgeführt. Hierbei lagen die gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft zwischen 7,2 und 13,0 kBq/m³ (vgl. Anlage 2 des Geotechnischen Berichts). Gemäß der erkundeten Geologie wurden in sämtlichen erkundeten Bodenschichten bis zu einer maximalen Tiefe von 9,00 m unter GOK somit Radonkonzentrationen gemessen, welche gemäß Bundesamt für Strahlenschutz geringe Konzentrationen darstellen. Zudem liegen die von der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH gemessenen Konzentrationen weit unterhalb der im Geoportal des Bundesministeriums für Strahlenschutz (BfS) für den Bereich Coswig (Anhalt) angegebenen Werte von 43kBq/m³.

Lokale Besonderheiten

Die einzelnen Baugrundbereiche sind jedoch genauer zu erkunden, um das Deformationsverhalten von Hochbauten auf Grund von Inhomogenitäten in der Schichtfolge und den Baugrundeigenschaften konkret beurteilen zu können. Für die übliche Bebauung und Erschließung sind am Standort keine Wasserhaltungen erforderlich. Wird im Schluff (nördlicher Bereich) Schichtwasser angeschnitten, so kann dieses problemlos mit einer offenen Wasserhaltung (Söffelpumpe) abgeleitet werden.

Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 ist innerhalb der Schmelzwassersande möglich. Für die Schmelzwassersande ist ein durchschnittlicher Gebirgsdurchlässigkeitswert von $K_f = 2-2,2 \times 10^{-4} \text{ m/s}^{30}$ als Bemessungswert anzusetzen. Durch Auffüllungsböden darf ohne behördliche Genehmigung nicht versickert werden. Eine freie, vertikale Sickerstrecke von mindestens 1,00 m ist zu gewährleisten. Etwaige bindige Schichten, welche im Baufeld nur selten und in geringer Mächtigkeit festgestellt wurden, sind auszutauschen.

Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen, werden vor einer Bebauung des Standortes entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, damit eine ausreichende Tragfähigkeit für zukünftige Bebauungen gegeben ist.

14. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

- wird im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

15. FLÄCHENBILANZ

Die vom Bebauungsplan insgesamt erfassten Flächen betragen 15,22 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel"	15,22 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Industriegebiete	13,58 ha	89,22 %
- <u>Verkehrsflächen</u> öffentliche Verkehrsflächen	0,91 ha	5,98 %
- <u>Grünflächen</u> private Grünflächen	0,73 ha	4,80 %

³⁰ Protokoll zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) Voruntersuchung Sven Nehr Korn, Streetz, 15.01.2004, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH Laboranalyse 2026

16. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

16.1 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 BauGB ist für das Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen. Grundstücke, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind befinden sich bereits im Eigentum der öffentlichen Hand bzw. werden über einen städtebaulichen Vertrag im Ergebnis der Erschließungsplanung für den Ausbau des Knotens B 187/Roßlauer Straße der Stadt übertragen.

16.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

16.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Diese werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Einvernehmen mit der Stadt Coswig (Anhalt) übernommen. Somit resultieren für die Stadt Coswig (Anhalt) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten. Die Kosten für die notwendige Erschließung betreffen ggf. den Ausbau der Straßen-/Wegeinfrastruktur, in jedem Fall die Anschlusskosten an die technische Infrastruktur sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der Grünordnung und des Artenschutzes. Diese Kosten werden im Ergebnis des Bauantrages/der Baugenehmigung ausschließlich durch Privatinvestoren im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu tragen sein.

Im Bereich der inneren Verkehrserschließung wird mit dem Gebietscharakter entsprechenden Ausbauparametern den Nutzungsanforderungen an die jeweiligen Verkehrsräume Rechnung getragen. Hierzu gehören die Anlage privater Straßen- und Wegeverbindungen einschließlich Begrünung und Straßenbeleuchtung. Der Ausbau der baugebieterschließenden Straßen und Wegebaumaßnahmen erfolgt durch einen Investor (Erschließungsträger).

16.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens³¹

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

- der Umlegung,
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

³¹ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

in Betracht. Die Stadt Coswig (Anhalt) strebt vertragliche Regelungen im Rahmen der Bodenordnung zur Neuaufteilung des Plangebietes an.

17. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Erschließung der Baugebiete wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Coswig (Anhalt) nur marginal in den Einmündungsbereichen erforderlich. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Der Anschluss an das Abwassernetz ist herzustellen.

Die Stadt Coswig (Anhalt), respektive der Abwasserverband Coswig (Anhalt) verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem einschließlich Kläranlage. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt.

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

II UMWELTBERICHT

wird mit Artenschutzfachbeitrag (AFB) nachgereicht

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Am Brennickel", Stadt Coswig (Anhalt) wurde zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 veröffentlicht.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) am __.__.2027 als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den

.....
(Bürgermeister)

IV ANHANG/ANLAGEN

Anhang

- Geotechnischer Bericht Projekt LOGAREA, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, Stand: 11.06.2026
- Verkehrsuntersuchung Stadt Coswig (Anhalt) Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel", Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Stand: 01.06.2026
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" der Stadt Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann GmbH, Garbsen, Stand: 08.07.2026
- Kartierung der archäologischen Kulturdenkmale (Stadt August 2026)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 50 "Am Brennickel" Stadt Coswig (Anhalt), Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Stand: 21.10.2026

Anlagen

- Nutzungsbeispiel, Büro für Stadtplanung PartmbB Dr.-Ing. W. Schwerdt, Dessau-Roßlau, Stand 13.07.2026
- Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, B-Plan "Am Brennickel" Coswig, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand 10.06.2026
- Fachbeitrag Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet bzw. Vereinbarkeitsfeststellung zum B-Plan Nr. 50 "Am Brennickel" Stadt Coswig/Anhalt, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand 29.05.2026
- Fachbeitrag Entwässerung – wird nachgereicht
- Verkehrsanlagenvorentwurf
Anpassung der Kreuzung im Bereich LOGAREA Coswig im Zuge der B 187 bei Coswig (Anhalt):
 - o Lageplan
 - o LSA & Markierungsplan
 - o Straßenquerschnitt B 187 Aufweitung
 - o Straßenquerschnitt B 187
 - o Straßenquerschnitt Zufahrtsstraße