STADT COSWIG (ANHALT)
HAIDE FELD III
B-PLAN NR. 26 – 1. ÄNDERUNG
ENTWURF

Verfahren gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

19.11.2021

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

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 4

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN 5
2.1 Landesentwicklungsplan 5
2.2 Regionaler Entwicklungsplan 6
2.3 Flächennutzungsplan 7
2.4 Sonstige Planungen 8
2.4.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept 8
2.4.2 Stadtentwicklungskonzept 8
2.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 9

3. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "HAIDE FELD III" 10

4. GEBIETSABGRENZUNG, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN 11

5. PLANINHALTE 13
5.1 Baugebiete 13
5.2 Grünflächen 15
5.3 Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung 16

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/GE- UND FAHRRECHTE 16

7. VER- UND ENTSORGUNG 17

8. IMMISSIONSSCHUTZ 18

9. DENKMALSCHUTZ 19

10. BRANDSCHUTZ 19

11. KAMPFMITTEL/ALTLASTEN 20

12. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT 20
12.1 Einleitung, Grundlagen 20
12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 22
12.3 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz 23
12.3.1 Baugesetzbuch (BauGB) 23
12.3.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes 23
12.3.3 Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 26
12.4 Schutzgebiete 27
12.5 Regionalplanung 28
12.6 Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes 28
12.6.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 28

12.6.2 Boden, Wasser, Klima/Luft 31
12.6.3 Landschafts- und Ortsbild/Stadtgestalt 31
12.6.4 Mensch 32
12.6.5 Kultur- und Sachgüter 33
12.6.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 33
12.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 33
12.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen 34
12.8.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 36
12.8.2 Boden, Wasser, Klima/Luft 37
12.8.3 Landschaft- und Ortsbild/Stadtgestalt 38
12.8.4 Mensch 39
12.8.5 Kultur- und Sachgüter 39
12.8.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 40
12.8. 7 Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminimierung und Kompensation 40
12.8.8 Externe Kompensationsmaßnahmen 42
12.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 42
12.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 44
12.11 Verwendete Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung 45
12.12 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 46
12.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung 46
12.14 Quellenverzeichnis 48
13. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 49
14. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 1. ÄNDERUNG 50
15. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNSAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET 50
15.1. Allgemeines Vorkaufsrecht 50
15.2 Besonderes Vorkaufsrecht 51
15.3 Kosten 51
15.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens 51
15.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes 51
16. VERFAHRENSVERMERK 52

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" basiert auf der Grundlage der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 24.05.2017 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung. Diese besitzt als wesentlichen Gegenstand die Planung eines landesbedeutsamen Gewerbestandortes, angebunden an die BAB 9 – Anschlussstelle Coswig (Anhalt). Der in großen Teilen bereits vollzogene Bebauungsplan wird in seiner gewerblichen Struktur gut angenommen und ist mittlerweile zu einer festen Standortdestination, insbesondere auch im Hinblick auf den hier zwischenzeitlich etablierten Autohof geworden.

Benachbart zu diesem befindet sich ein McDonald's – Fastfood-Restaurant. Aufgrund der verkehrlich attraktiven Lage, wird dieses sehr gut frequentiert, sodass die ehemals hierzu projektierte Parkplatzfläche regelmäßig den Zustrom der Gäste des Restaurants nicht mehr in der Lage ist aufzunehmen. Um sowohl den Gästen wie auch den Mitarbeitern ausreichend Parkraum zur Verfügung stellen zu können sowie darüber hinaus einen zusätzlich disponiblen Flächenanteil für den Restaurantbetrieb zur Verfügung stellen zu können, wird es erforderlich, die gewerblich nutzbaren Flächen in diesem Bereich des Bebauungsplanes zu erweitern und hierfür Teile des Bebauungsplanes in Anspruch nehmen zu müssen, welche gegenwärtig als private Grünflächen, ausgestaltet mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind.

Ein zweiter Änderungsbereich bezieht sich auf eine im Ostteil des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche für die Anlage eines Löschwasserteiches. Im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes Haide Feld III hat sich herausgestellt, dass diese Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck nicht benötigt wird, da die Löschwasserversorgung leitungsgebunden bzw. über entsprechende Hydranten für das Gewerbegebiet sichergestellt werden kann. Insofern soll hier eine Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächenanteile erfolgen, die Löschwasserteichfestsetzung entfallen.

Schließlich ist als dritter Änderungsgegenstand im Rahmen der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vorzunehmen, resultierend aus dem am 26.04.2019 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018). Hierbei geht es um den Ausschluss von Bauflächen für raumbedeutsame Fotovoltaikfreiflächenanlagen in landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten sowie regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe, wie für den vorliegenden Planungskontext Gegenstand.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" erfolgt eine Anpassung an den aktuell voraussehbaren Bedarf, unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Anforderungen an die Bauleitplanung sowie Beachtung von Vorgaben der Regional- und Landesplanung. Damit strebt die Stadt Coswig

(Anhalt) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung in den vorstehend genannten Teilbereichen an, berücksichtigt neu hinzu gekommene Erfordernisse und gibt sich somit für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planung bestehen für die Stadt Coswig (Anhalt) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" ist eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumebanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung zusätzlicher Gewerbegebietsfestsetzungen auf gegenwärtig überwiegend als Grünflächen festgesetzten Teilflächen sowie im Hinblick auf die Zulässigkeit von Fotovoltaikfreiflächenanlagen im Bereich von landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbestandorten.

2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA) des Landes Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche dargestellt, welche entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP 2010 LSA, Z 24). Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungs-bereiches übernehmen.

Als Ziel der Raumordnung ist weiterhin festgelegt, Grundzentren, wie Coswig (Anhalt), als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010 LSA, Z 35). Alle zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe (LEP 2010 LSA, Z 59). Der Standort Coswig (Anhalt)/Klieken ist darüber hinaus gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP 2010 LSA, Z 58 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Darüber hinaus wird das Grundzentrum Coswig (Anhalt) gemäß G 8, Nr. 2 LEP 2010 LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungs-

räume, aber mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Dieser Zielstellung wird mit vorliegender Bebauungsplanänderung entsprochen. Die vorliegende raumbedeutsame Planung ist entsprechend der Mitteilung der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).[1] 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.

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 3 (REP A-B-W) ist für die vorliegende Planänderung bedeutsam, weist

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

es doch der Stadt den Status eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu.

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 Fotovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Fotovoltaikfreiflächenanlagen 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.

Da der Bebauungsplan Nr. 26 "Haidefeld III" bisher keine Festsetzungen enthält, die die Errichtung raumbedeutsamer Fotovoltaikanlagen ausschließen, unterliegt der Bebauungsplan der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der nunmehr mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossenen Zulässigkeit raumbedeutsamer Fotovoltaikfreiflächenanlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten wird der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke ist als Schienenverkehrsverbindung mit regionaler Bedeutung für den Fernverkehr, Ausbau/Neubau abgestimmt, die südlich angrenzende neue Trasse der Bundesstraße 187 als Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung, Ausbau/Neubau ebenfalls angrenzend an das vorhandene Plangebiet mit seinen Wirkungen auf dasselbe dargestellt.

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

2.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Coswig (Anhalt) existiert bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Der Ergänzungsflächennutzungsplan (EFNP) der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich derzeit in der Bearbeitung (Entwurf). Im Vorentwurf ist der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbefläche dargestellt. Die gleiche Darstellung wird die Entwurfsfassung enthalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gestalten die Darstellungen des Ergänzungsflächennutzungsplanes genauer aus. Da noch kein wirksamer Gesamtflächennutzungsplan vorliegt, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorlaufend der Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt). Die 1. Änderung des Bebauungsplanes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Aufgrund der Aussagen des Regionalen Entwicklungsplanes und der Zustimmung des Stadtrates Coswig (Anhalt) drückt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit ihren zusätzlichen Gewerbegebietsausweisungen sowie den Anpassungen an die Ziele der Raumordnung den planerischen Willen der Stadt Coswig (Anhalt) aus. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen und berücksichtigt in ausreichender Weise die Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie fachgesetzlichen Regelungen. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich, wie eingangs zu dieser Begründung ausgeführt, aus der Notwendigkeit der Weiterentwicklung bereits bestehender gewerblicher Nutzungen und der Anpassung an die Ziele der Raumordnung, um der besonderen infrastrukturellen Lagegunst gerecht zu werden, welche das hohe Entwicklungspotenzial der Fläche des Bebauungsplanes bestätigt.

Auf den Abschluss der Flächennutzungsplanaufstellung, 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 Änderungsplanung würde diesem zuwiderlaufen.

2.4 Sonstige Planungen

2.4.1 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.

Die Inhalte des IGEK stehen den vorliegenden Änderungszielen im Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" nicht entgegen.

2.4.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Stadtentwicklungskonzept, Stand Fortschreibung Mai 2011, welches als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in vollständiger Übereinstimmung mit der informellen Planungsgrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt).

2.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Wie unter Kapitel 2.3 ausgeführt, basieren die Entwicklungsziele der 1. Änderung auf der Entwicklungsfestlegung einer landesbedeutsamen Gewerbefläche in hochwertiger, städtebaulicher Lage. Der Ursprungsbebauungsplan stellt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst dar. Diese Anpassung wird auch durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Überzeugung der Stadt Coswig (Anhalt) nicht verletzt. So werden für die Änderungsbereiche hinsichtlich der gewollten gewerblichen Nutzung Teilflächen festgesetzt, die dem beabsichtigten Vorhaben auf der eine Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite folgen 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 die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 seine Änderung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang der Ursprungsplanung mit den hierfür einschlägigen Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ergab für die 1. Änderung, dass diese 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.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Coswig (Anhalt) kann mit dem Vollzug der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbu-

ches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geführt.

3. ÄNDERUNGSÜBERSICHT ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "HAIDE FELD III"

bisheriger Planungsgegenstand (Ursprungsbebauungsplan)	geänderter Planungsgegenstand (1. Änderung)
<u>Planzeichnung</u>	
Private Grünflächen mit Signatur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	Gewerbegebiet GE 6 mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit Regelungen zu den Baugrenzen
Löschwasserteich als Fläche für Versorgungsanlagen	Gewerbegebiet GE 2 mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit Regelungen zu den Baugrenzen
<u>Textliche Festsetzungen</u>	
Ziffer 1	redaktionelle Anpassung (klarstellend)
Ziffer 2	Ausschluss von raumbedeutsamen Fotovoltaikfreiflächenanlagen
Ziffern 3, 5, 7, 8, 10, 13, 18	jeweils redaktionelle Anpassung (klarstellend)
Ziffer 11	Redaktionelle Anpassung zur Lage des (bereits hergestellten) Geh- und Fahrrechtes im Sinne der Änderung der Gewerbegebietsbezeichnungen GE 1 und GE 5

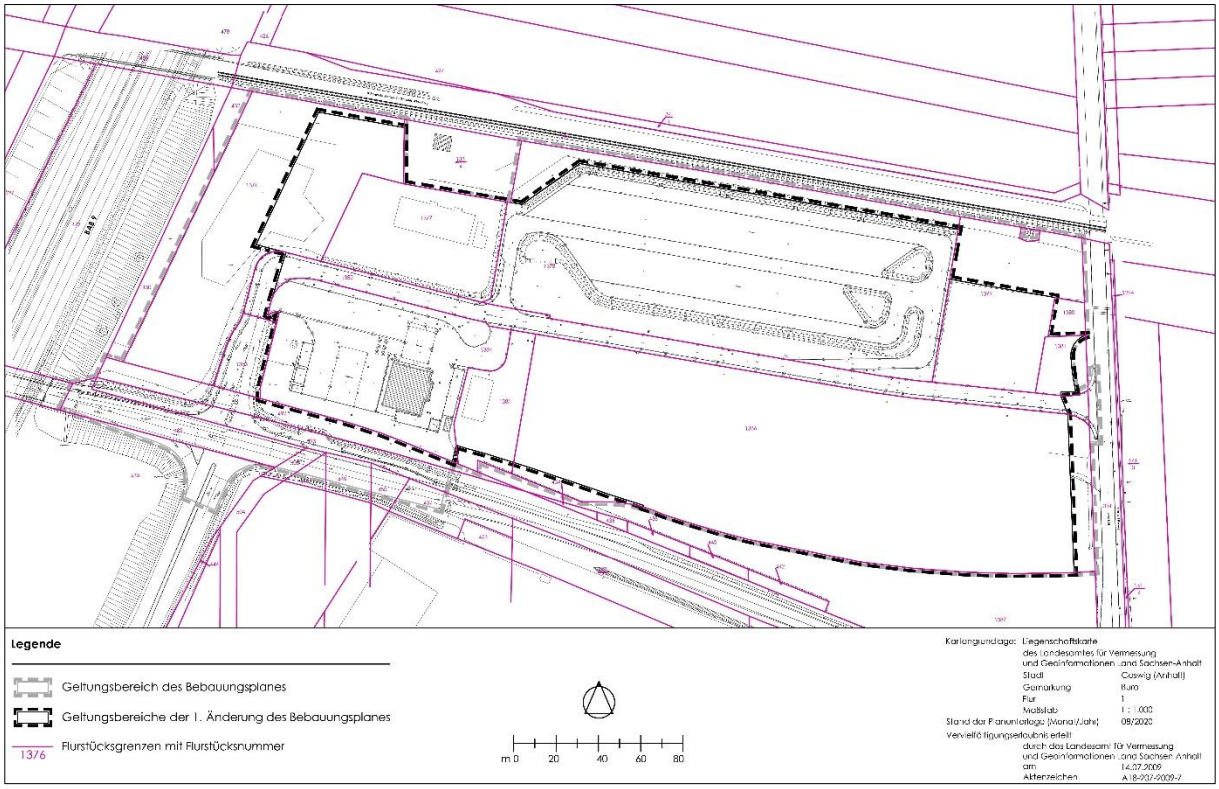
Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" soll dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf ansässiger Gewerbeunternehmen Rechnung tragen. Für eine städtebaulich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Fortentwicklung auf den verfügbaren Flächen im Zusammenhang mit den Änderungsgegenständen an. Darüber hinaus werden der 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes weitere externe Kompensationsmaßnahmen

zur Kompensation der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen naturschutzfachlichen Eingriffe zugeordnet.

4. GEBIETSABGRENZUNG, BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN

Das gut 5 ha umfassende Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" umfasst sämtliche festgesetzten Gewerbegebiete[2], die Fläche für Versorgungslagen sowie als private Grünflächen festgesetzte Teilflächen in Überlagerung mit der Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die nachfolgende Abbildung zeigt den von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Anspruch genommenen Änderungsbereich. Dieser wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes gegenüber dem im Aufstellungsbeschluss beigefügten Plangeltungsbereich räumlich angepasst. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 1. Änderung ersichtlich.

Angepasst wurden ebenfalls Längenmaße im Bereich der Gewerbegebiete, resultierend aus der nun vorliegenden aktualisierten Katasterunterlage (Stand 08/2020) im aktuellen Lagestatus. Die vorgenannten Anpassungen nehmen Bezug auf die örtlichen Verhältnisse und sind durchweg redaktioneller Natur.

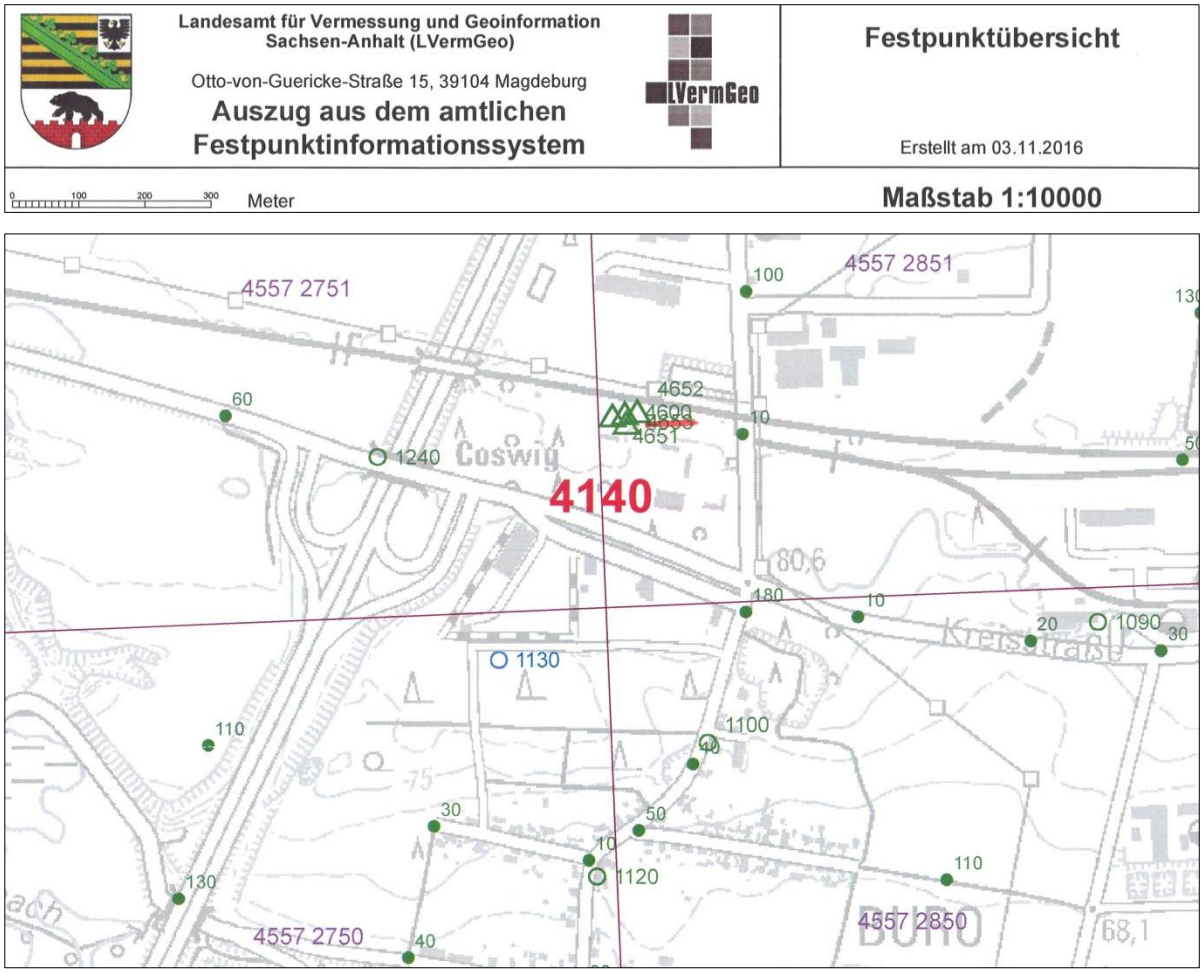


[2] Für den räumlichen Zusammenhang wurde die Gewerbeerschließungsstraße zwischen den einzelnen Gewerbegebieten nicht aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung ausgeklammert, auch wenn zu dieser Teilfläche des Bebauungsplanes keine geänderten Festsetzungen Planungsgegenstand sind.

Zum Teil unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung verläuft die Grenze der Planfeststellung der Ortsumgehung Coswig (Anhalt) B 187n. Dieser Grenzverlauf wird im Rahmen der vorliegenden Änderung, wie bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes, berücksichtigt. Gleiches gilt für die Baubeschränkungs- bzw. Bauverbotszonen entlang der BAB 9, B 187, welche das Plangebiet anteilig überlagern.

Hinweis zum Lagefestpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalt:

Im Bereich des Gewerbegebietes GE 4 befindet sich ein Festpunkt (Vermessungspunkt) des Lagefestpunktfeldes der Landesvermessung Sachsen-Anhalt, welcher gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden kann. Der Standort des Vermessungspunktes kann der nachfolgenden Kartendarstellung entnommen werden. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) in Magdeburg, Dezernat 53, rechtzeitig vor Baubeginn zu melden.



Lagefestpunkt innerhalb des Bebauungsplanes

Darüber hinaus weist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung 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 handekt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortlich 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.

5. PLANINHALTE

5.1 Baugebiete

- Gewerbegebiete GE 3/GE 6

Seit Eröffnung des McDonald's Fastfood-Restaurants im Baufeld des Gewerbegebietes GE 3 zeigt sich, dass aufgrund der enormen Nachfrage das Stellplatzangebot immer öfter nicht ausreichend befriedigt werden kann. Daher besteht die Notwendigkeit, den Stellplatzumfang für diese gewerbliche Nutzung zu erweitern. Teile des westlich hieran angrenzenden Grundstücks stehen hierfür zur Verfügung. Diese Fläche ist im Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche mit einer Umgrenzungssignatur "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB umgrenzt.

Des Weiteren befindet sie sich im Baubeschränkungsbereich der BAB 9, sodass im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung ein Gesuch zur Gewährung einer Ausnahme bei der zuständigen Landesstraßenbaubehörde Süd in Halle (Saale) gestellt wurde. Der Antrag wurde durch die Landesstraßenbaubehörde, Regionalbereich Süd dahingehend beantwortet, dass, sofern der Abstand der Erweiterung der Stellplatzanlage zum äußeren Befestigungsrand der Bundesautobahn 9 mindestens 70 m beträgt, den Erweiterungsvorhaben innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Autobahn gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz zugestimmt werden kann. Zur Bedingung wurde lediglich gemacht, dass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 187/östliche Verbindungsrampe der BAB 9/Zufahrt zum Autohof zu prüfen ist. Die geforderte Prüfung konnte durch die Stadt Coswig (Anhalt) mit einer Fachstellungnahme durch den Betreiber des Gewerbegebietes/Autohofes, der Straßenverkehrs-Genossenschaft (SVG) Niedersachsen/Sachsen-Anhalt eG positiv abgeschlossen werden, sodass ein zusätzliches Ausbauerfordernis des vorgenannten Knotenpunktes aus Sicht der Stadt nicht gegeben ist. Die Stellungnahme ist Anhang und damit Bestandteil dieser Begründung.

Für die bis dato im wirksamen Bebauungsplan vorgesehene naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, die über die hiesige Änderung mit der Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 6) in Anspruch genommen wird, ist Ersatz zu schaffen und die eröffnete Überbauungsoption mit ihrem zusätzlichen Ausgleichsbedarf zu berücksichtigen (siehe Umweltbericht).

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan angepasst; die überbaubare Grundstücksfläche, entsprechend der gegenwärtig gesehenen Nutzungserfordernisse, geometrisch vom Gewerbegebiet GE 3 ausgehend für das Gewerbegebiet GE 6 angepasst. Insofern kann hierzu ergänzend auf die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes unter Kapitel 6. ff. verwiesen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird im Gewerbegebiet GE 6 mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit nicht dem zulässigen Höchstmaß der BauNVO. Das festgesetzte Maß erlaubt die Anlage notwendiger betriebsbezogener Erschließungsflächen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50% möglich, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der Großteil der Versiegelung im Gewerbegebiet GE 6 wird durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen gegenwärtig absehbar eingenommen werden.

Die Vollgeschosszahl (eingeschossig festgesetzt) bietet für das Gewerbegebiet GE 6 ausreichend Flexibilität für zukünftige Baukörperentwicklungen.

Zusätzlich zur Eingeschossigkeit in diesem Teilbereich wird die Höhenentwicklung für bauliche Nutzungen durch die Angabe einer maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen im GE 6 wird als absolute Höhe mit maximal 90,00 m NHN festgesetzt. Zur Orientierung sind u. a. vorhandene Kanaldeckelhöhen auf der Planzeichnung eingetragen, die sich etwa bei 82,50 m bewegen. Daraus ergibt sich eine relative Höhe von ca. 7,50 m für bauliche Nutzungen im GE 6.

Hinweis:

Durch den Eisenbahnbelrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizieren Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen, auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt im Bedarfsfall den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

- Löschwasserteich/Gewerbegebiet GE 2

Zur Sicherung eines ausreichenden Löschwasserbedarfs wurde im Ursprungsbebauungsplan ein ursprünglich hier vorhandener Feuerlöschteich in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Das Areal mit ca. 400 m² Fläche stellt sich nach erfolgter medientechnischer Erschließung des Gewerbegebietes insgesamt als funktionslos dar. Letzteres resultiert aus der Dimensionierung der neu verlegten Trinkwasserleitung, welche in der Lage ist, den gesamten Löschwasserbedarf für den Grundschutz im Gewerbegebiet abzudecken. Resultierend ist die Notwendigkeit, einen Löschwasserteich vorzuhalten, nicht mehr gegeben. In Folge dessen wurde er bereits im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße zurückgebaut.

Die Stadt Coswig (Anhalt) entscheidet sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes das gegenständliche Areal mit in das Gewerbegebiet GE 2 einzubeziehen und es damit ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugänglich werden zu lassen.

Die Festsetzungen des Gewerbegebietes GE 2 zum Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten, die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend durch einen geänderten Verlauf der Baugrenzen im in Rede stehenden Bereich angepasst. Somit resultiert für diesen Änderungsteilbereich keine weitere Begründungsnotwendigkeit. Es kann auf die Ausführungen des Ursprungsbebauungsplanes unter Kapitel 6. ff. verwiesen werden.

5.2 Grünflächen

- Grünflächen, privat

Die im Rahmen der textlichen Festsetzungen Ziffer 13 des Ursprungsbebauungsplanes geregelte Ausgestaltung der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung F 1 im nordwestlichen Plangeltungsbereich wird im Ergebnis der 1. Änderung in diesem Flächenumfang nicht mehr erfolgen können. Die zukünftige Inanspruchnahme eines Teilbereiches dieser Fläche durch gewerbliche Nutzung führt dazu, dass die dort festgesetzte Aufwertung und Weiterentwicklung (Pflege, Erhalt) vorhandener Gehölzgruppen und extensiver Offenlandbereiche in Folge der baulichen Inanspruchnahme entfällt und somit insgesamt eine Verkleinerung der privaten Grünfläche um ca. ein Drittel die Folge ist.

Die mit der Maßnahme F 1 verfolgte Zielstellung der ökologischen Aufwertung war im Ursprungsbebauungsplan positiv bilanziert worden. Hier ergibt sich nun eine Verringerung der Wertigkeit der Maßnahme insgesamt, was sich in der neuen Bilanzierung mit entsprechend höherem Kompensationsbedarf niederschlägt. Von der zweiten Änderungsfläche im nordöstlichen Plangeltungsbereich gehen keine bisher nicht schon zulässigen Eingriffswirkungen aus, die bisherige Versorgungsfläche war im Ursprungsbebauungsplan bereits als Baufläche (ohne Biotopstruktur) in die Bilanzierung eingegangen. Mit Ausnahme der

Fläche F 1 ergeben sich keine Änderungen für die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen und die dortigen Maßnahmen.

Wie oben bereits ausgeführt, ist für den zukünftig baulich in Anspruch nehmbaren Grünflächenanteil ein entsprechender Ausgleich zu planen. Dieser wird außerhalb des Bebauungsplangebietes auf externen Flächen realisiert.

Das aus der 1. Änderung hervorgehende Kompensationsdefizit soll im Rahmen eines bestehenden Ökokontos durch Übertragung dort bereits "erwirtschafteter" Ökopunkte im erforderlichen Umfang auf das hiesige Vorhaben erfolgen. Für die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen erfolgen vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Anbieter.

Die Festsetzungen zur internen Begrünung der Baugebiete zur Gestaltung der unversiegelten Grundstücksanteile, zur Oberflächenbefestigung sowie zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den bisher festgesetzten Gewerbegebieten haben weiterhin Bestand und werden in gleicher Weise für die Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen im GE 2, GE 3 und im (neuen) GE 6 fortgeführt.

5.3 Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung

- Gewerbegebiete GE 1 - GE 6

In Folge der Bekanntmachung des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) am 27.04.2019 besteht für die Stadt Coswig (Anhalt) im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Anpassungsbedarf an hierin neu formulierte Ziele der Raumordnung. Bauleitpläne sind generell gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen anzupassen. Der vorliegende Anpassungsgegenstand wurde mit Ziel 3 im REP A-B-W 2018 festgesetzt (s. a. Kapitel 2.2).

Mit dieser Zielfestlegung wird unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, in welcher Form der vorliegende Bebauungsplan geändert werden soll. Gegenwärtig sind Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt im Planungskontext des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" zulässig. Es erfolgt, wie in der Zielformulierung aufgeführt, eine Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 2 zum Sachverhalt, um die Angepasstheit des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung vollständig im Ergebnis des Planaufstellungsverfahrens der 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes gewährleisten zu können.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG/GE- UND FAHRRECHTE

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" grundsätzlich nicht. Die Erschließungsanlagen sind für den fließenden Verkehr angrenzend sowie innerhalb des Plangebietes in einem leistungsfähigen Bestand gegeben. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig wie zukünftig direkt über

die Gewerbestraße, ausgehend vom Straßenzug Haide Feld und anbindend an den Knotenpunkt B 187/östliche Verbindungsrampe der BAB 9/Zufahrt zum Autohof.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend LKW- und PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im ca. 500 m südlich gelegenen Buro sowie an der B 187 in ca. 1,3 km Entfernung in Richtung Coswig (Anhalt).

Im Hinblick auf die Erschließung zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad war im Ursprungsbebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht gesichert worden. Dieses bezog sich auf Flächenanteile im Gewerbegebiet GE 1. Nach erfolgter Katastervermessung und Herstellung dieser Wegeverbindung befindet sie sich im westlichen Randbereich des GE 5. Die textliche Festsetzung Ziffer 11, welche den Sachverhalt zum Ausdruck bringt, wird mit Blick auf die in der Öffentlichkeit hergestellten Verhältnisse angepasst.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können auch die geänderten Teilbereiche der Planung direkt über die hergestellten Erschließungsstraßen anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden.

In Bezug auf die medientechnische Infrastruktur ist das Plangebiet der 1. Änderung vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen verlaufen in den das Plangebiet durchziehenden bzw. an es angrenzenden öffentlichen Straßen.

Sofern in den Änderungsbereichen des Plangebietes anfallendes Niederschlagswasser direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden soll, ist für die Versickerung über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG[3] erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Hinweis:

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.

[3] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung 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.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" geplanten Nutzungen soll sichergestellt werden, dass auch fernerhin ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleistet wird. Um dies sicher zu stellen, wurde bereits zum Ursprungsbebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, um die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Emissionskontingentierung vorzugeben. Diese gutachterliche Untersuchung wurde für die vorliegende 1. Änderung fortgeschrieben[4], um die Einhaltung der maßgeblichen Schutzansprüche im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang wurde davon ausgegangen, dass im Bereich der am stärksten betroffenen, benachbarten Wohnnutzungen die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm nachzuweisen ist und das Immissionskontingent des gesamten Geltungsbereiches die maßgeblichen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um mindestens 6 dB (A) unterschreitet.

Hierzu wurden den betrachteten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes GE 6 bzw. GE 2 die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente zugrunde gelegt. Hierdurch konnte für die hiervon am stärksten betroffenen Wohnnutzungen das "Irrelevanzkriterium" gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm nachgewiesen werden (s. a. Kapitel 5. der Schalltechnischen Stellungnahme im Anhang dieser Begründung).

[4] Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Garbsen, 23.09.2020

Im Ergebnis werden die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte durch alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 gelegenen Gewerbegebietsflächen im Bereich der Wohnbauflächen mit dem Schutzanspruch eines WA-Gebiets um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Anmerkung:

Unter der Annahme, dass hier durch die plangegebene Geräuschvorbelastung die WA-Orientierungswerte ausgeschöpft werden, ergibt sich durch die Immissionskontingente des betrachteten Plangebietes in Summe rein rechnerisch eine geringfügige Überschreitung dieser Bezugspegel um rd. 1 dB(A). Hierzu ist anzumerken, dass eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte um rd. 1 dB(A) nicht wahrnehmbar und in der Regel messtechnisch nicht nachzuweisen ist. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch Abschirmungen (sinnvolle Anordnung von Betriebsgebäuden) Schallpegelminderungen erreicht werden können, die den Emissionskontingenten hinzuzurechnen sind.

Die Schalltechnische Stellungnahme ist Anhang und damit Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanbegründung.

9. DENKMALSCHUTZ

Durch die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" werden Belange des Denkmalschutzes über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes hinausgehend nicht berührt. Es kann demzufolge auf die Ausführungen des Kapitels 9. der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2017 verwiesen werden.

10. BRANDSCHUTZ

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Brand- und Katastrophenschutz beim Vollzug derselben. Insofern kann an dieser Stelle auf die Ausführungen unter Kapitel 7.3 des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2017 verwiesen werden (s. a. Kapitel 13.).

Hinweise der Stadtwerke Coswig (Anhalt)

Löschwasserentnahmen sind über das in diesem Gebiet vorhandene Löschwassernetz möglich. Im November 2017 durchgeführte Messungen haben ergeben, dass an den Hydranten im Gewerbegebiet Sandbreite - je nach Örtlichkeit - Mengen zwischen 26,7 l/s und 33,5 l/s (Druck 1,5 bar, freier Auslauf über zwei B-Schläuche) über das Löschwassernetz bereitgestellt werden können. Der Ruhedruck des Löschwassernetzes liegt bei ca. 2,5 bar. Sollte eine aktuelle und exakte Ermittlung der Druck- und Mengenverhältnisse erforderlich sein, muss eine diesbezügliche Messung durchgeführt werden. Diese ist bei den

Stadtwerken Coswig (Anhalt) zu beauftragen. Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht über das öffentliche Netz bereitgestellt werden kann, sind in Abhängigkeit der späteren Nutzung der ausgewiesenen Gebiete ggf. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche bzw. Zisternen o. ä. vorzusehen (Objektschutz). Für eventuell erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechende Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung erforderlich.

11. KAMPFMITTEL/ALTLASTEN

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" ergeben sich keine neuen Bezüge zur Kampfmittel- sowie Altlastenverdachtsflächenthematik. Insofern kann auf die Ausführungen des Kapitels 8. der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2017 verwiesen werden.

12. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung, Grundlagen

Die hiesige Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG[5] abschließend im Zuge der Umweltprüfung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in erster Linie als Gegenüberstellung der im Vergleich zum rechtskräftigen Planstand mit der 1. Änderung relevanten Nutzungsoptionen bzw. Bauflächen/Versiegelungsflächen und deren potenziellen Umweltauswirkungen.[6]

[5] UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

[6] Die 1. Änderung macht flächenmäßig nur einen Teil des Gesamtbebauungsplanes (Ursprungsplan in Kraft getreten am 27.09.2013) aus, für den eine E-/A-Bilanz nach dem aktuellen LSA-Modell durchgeführt wurde. Für die ermittelnden Kompensationserfordernisse wurden in ausreichendem Umfang geeignete Maßnahmen entwickelt und festgesetzt, die sich überwiegend auf externen Flächen befinden.

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt), der 2017 Rechtswirksamkeit erlangte und nun erstmalig geändert werden soll, geht auf Planungen ab dem Jahr 2000 (Bebauungsplan Nr. 24) zurück.

Die im Zuge der Planhistorie erarbeiteten Gutachten und Abhandlungen zur Tierwelt, zu den erfassten Biotoptypen sowie artenschutzrechtlicher Betrachtungen wurden für den Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" weitergeführt und überarbeitet. Dafür wurde mit Stand 2016 ein Umweltbericht erstellt, der in den 2017 rechtkräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 26 eingegangen ist. Ausführungen zu den Schutzgütern Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen, Aussagen zu Planungsalternativen, verwendeten Verfahren und zum Monitoring sowie die Erarbeitung der aktuellen Gesetzesgrundlagen wurden hinsichtlich der neuen Planungsabsichten aktualisiert, wobei ein wesentlicher Punkt mögliche zusätzliche Auswirkungen i. S. v. Eingriffswirkungen und daraus folgende Festlegungen zu Kompensationsmaßnahmen im benötigten Umfang waren.

Die 1. Änderung betrifft inhaltlich in Bezug auf die Umweltbelange räumlich nur geringe Flächenanteile im Nordwesten und Nordosten des Plangeltungsbereiches. Für das gesamte Plangebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der für den Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" erstellte Umweltbericht bleibt im Wesentlichen unberührt und gilt weiterhin. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die mit der 1. Änderung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die Bilanzierung der (neuen) Eingriffe und deren Kompensation.

Die Gliederung des Umweltberichtes aus dem Ursprungsbebauungsplan wird im Wesentlichen beibehalten, die neuen Inhalte der 1. Änderung werden an entsprechender Stelle eingefügt.

Bebauungsplan 1. Änderung 2021/rechtskräftiger Bebauungsplan 2017

12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Haide Feld III" umfasst den überwiegenden Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches, die Änderungen betreffen aber nur wenige Flächen. Hauptgegenstand ist eine Erweiterung der räumlichen Kapazitäten des ansässigen McDonald's-Fastfoodrestaurants für zusätzliche Stellplätze und um den Betriebsablauf auf dem Gelände flexibler organisieren zu können. Weiterhin entfällt eine Fläche für Versorgungsanlagen. In den Gewerbegebieten wird die Anlage von raumbedeutsamen Fotovoltaikfreiflächenanlagen explizit ausgeschlossen und die Lagebeschreibung des Geh- und Radweges wird anhand des faktischen Verlaufs aktualisiert.

Wesentliche Änderungen betreffen den Nordwesten, dort wird eine private Grünfläche und Maßnahmenfläche zu Gunsten der Erweiterung von Gewerbeflächen reduziert (die verbleibenden Anteile dieser Grünflächen sowie die übrigen Grünflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden vom Geltungsbereich der 1. Änderung nicht erfasst). Infolge der besonderen Lagegunst im seit 2017 neu erbauten Autohof bei Coswig (Anhalt) hat sich eine erhebliche Frequentierung des McDonald's entwickelt, so dass am Standort der Bedarf an Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter größer geworden ist als ursprünglich veranschlagt. Aktuell geplant sind insgesamt rd. 43 neue Stellplätze westlich des vorhandenen Gebäudes und die Option auf Erweiterung nach Norden.

Im Nordosten wird eine bisherige Versorgungsfläche nördlich der Erschließungsstraße "Sandbreite" zur gewerblichen Baufläche umgewidmet, weil der dort vorgesehene Löschwasserteich nicht benötigt wird. Die Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungssystem bzw. über Hydranten gewährleistet werden.

12.3 Fachgesetze und ihre Ziele für den Umweltschutz

12.3.1 Baugesetzbuch (BauGB[7])

Lt. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung[8] sind Städtebauprojekte oder Vorhaben (oder wenn dafür im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird) einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung zu unterziehen, wenn die dafür maßgeblichen Schwellenwerte erreicht oder überschritten werden. Das war bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26 der Fall, die sog. Plan-UVP wurde gemäß § 17 Abs. 1 UVPG als Umweltprüfung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden als Umweltbericht (gesondertes Kapitel) Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

12.3.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Ortsbild/Stadtgestalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Im Folgenden sind die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die genannten Schutzgüter, bezogen auf den Bebauungsplan, aufgeführt.

Tab 1: Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes im Hinblick auf den Bebauungsplan

Fachgesetze/Richtlinien	Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren
Schutzgutübergreifend	
Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die städtebauliche Entwicklung hat unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt zu geschehen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Bäume und Gehölzstrukturen, (…) sind zu erhalten oder neu zu schaffen.

[7] BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

[8] UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Fachgesetze/Richtlinien	Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Mensch und Umwelt sind vor schädlichen Immissionen zu schützen; optimierte Flächenanordnung zur Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	Auswirkungen auf die Umwelt sind frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.
Bodenschutz	
Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)	Die Naturgüter sind, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
Raumordnungsgesetz (ROG)	Böden sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; die Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA)	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen; Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur; Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß; Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.
Gewässer, Hochwasser- und Grundwasserschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewässer sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wasser ist sparsam in Anspruch zu nehmen und die Grundwasservorkommen sind zu schützen.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern haben zu unterbleiben.
Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)	Oberirdische Gewässer und Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes zu sichern und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Angestrebt werden ein zumindest guter ökologischer und chemischer Zustand für oberirdische Gewässer sowie ein zumindest guter chemischer und mengenmäßiger Zustand für Grundwasser.

Fachgesetze/Richtlinien	Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren
Klimaschutz/Luftreinhaltung	
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. 22. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt; Festlegung von Grenzwerten.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.
Arten- und Biotopschutz	
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)	Wild lebende Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und -gemeinschaften.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
Richtlinie 79/409/EWG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden.
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie)	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten; die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern.
Landschaftsschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) i. V. m. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.
Schutz des Menschen	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche.
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm mittels Immissionsrichtwerten.
DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"	Orientierungswerte zum Schallschutz für Siedlungsbereiche.
Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)	Schutz vor Geruchsimmissionen.

Fachgesetze/Richtlinien	Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren
Kultur- und Sachgüter/Denkmalschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	Historische Kulturlandschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten. Die Kulturdenkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.
Ressourcenschutz	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen.
Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)	Im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.
Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)	Abfälle sind zu vermeiden, nicht vermeidbare Abfälle stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen.

12.3.3 Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG[9])

Mit den Änderungen des Bundesnaturschutzgesetztes seit März 2002 sind eine Vielzahl von Arten aufgrund der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) sowie von EG-Regelwerken unter besonderen bzw. zusätzlich unter strengen Schutz gestellt worden. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zählen zu den streng geschützten Arten die besonders geschützten Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 aufgeführt sind.

In § 44 BNatSchG sind die Vorschriften genannt, nach denen es verboten ist:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

[9] BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Wenn in Anhang IVa der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der FFH - Richtlinie aufgeführten Arten gilt dies entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor.

Durch einen Bebauungsplan kann nicht der unmittelbare Verbotstatbestand ausgelöst werden; dies erfolgt erst durch die anschließende Umsetzung der genehmigten Bebauung. Im Zuge dieser Umsetzung muss somit die artenschutzrechtliche Befreiung beantragt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang jedoch klargestellt, dass das Vorliegen einer Befreiungslage Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes ist.

Im Gegensatz zur Eingriffsregelung unterliegt der Schutz streng geschützter Arten nicht der Abwägung durch die Kommune.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" (Stand 15.01.2021) wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben so realisiert werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt werden. Das Gutachten ist der Begründung ist als Anhang beigefügt (weitere Ausführungen dazu in den folgenden Kapiteln).

12.4 Schutzgebiete

Unmittelbar nördlich des Plangebietes beginnen die Flächen des Naturparks "Fläming/Sachsen-Anhalt", der eine Gesamtfläche von rund 82.000 ha aufweist. Die Belange des Naturparks werden durch die mit der 1. Änderung vorbereiteten Bauvorhaben nicht berührt.

Ca. 950 m südöstlich des Plangebietes sowie westlich der BAB 9 in rund 700 m Entfernung befindet sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" (DE 4140-304), das aufgrund seiner Repräsentativität als Ausschnitt der Elbniederung mit Altwässern, Röhrichten, Bruchwäldern, Auwäldern und Wiesen ausgewiesen wurde. Flächengleich liegt das Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (DE 4139-401), das zahlreichen Brut- und Zugvogelarten einen Lebensraum bietet. Aufgrund der Distanz zu den

Schutzgebieten werden durch die Planung verursachte erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele ausgeschlossen.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in der Nähe des "Gartenreiches Dessau-Wörlitz", welches das Gebiet des historischen Fürstentums Anhalt-Dessau, das durch historische Landschaftsgärten mit ihren Bauwerken und Gartenplastiken geprägt ist, umfasst und daher den Status UNESCO-Welterbe innehat. Es hat eine Flächengröße von insgesamt rund 140 km² und erstreckt sich südlich der Elbe, die sich südlich in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet befindet.

12.5 Regionalplanung

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan (LEP ST) des Landes Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet als "landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche" dargestellt, welche entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) ist das Plangebiet als "landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe" dargestellt. Die nördlich angrenzende Bahnstrecke ist als "Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung für den Fernverkehr, Ausbau/Neubau abgestimmt", die südlich angrenzende vorhandene und neue Trasse der Bundesstraße als "Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung, Ausbau/Neubau abgestimmt" dargestellt. In der Karte des REP A-B-W verzeichnet ist darüber hinaus die vorhandene Autobahn und die Anschlussstelle "Ausbau/Neubau abgestimmt".

12.6 Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes

12.6.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Biotoptypenerfassung für den Ursprungsbebauungsplan wurde zu Gruppen zusammengefasst und floristisch sowie faunistisch beschrieben und bewertet. Folgend werden nur die für die 1. Änderung relevanten Biotoptypen dargestellt.

Vorbelastet ist das Plangebiet im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt aufgrund der bereits lange währenden gewerblichen Nutzung, die zwar zwischenzeitlich brachlag, deren Flächen aber nie beräumt oder entsiegelt wurden. Von den angrenzenden Verkehrsflächen (BAB im Westen, Bundesstraße im Süden, Bahnstrecke im Norden sowie Erschließungsstraße der nördlich gelegenen Gewerbegebiete "Buroer Feld" und "Haide Feld" im Osten) gehen Emissionsbelastungen und Gefahren durch Auto- und Zugverkehr aus.

Die Gehölzgruppe und die Ruderalfluren im nordwestlichen Änderungsbereich (für die mit der 1. Änderung erstmalig ein Eingriff zulässig werden wird) können wegen der geringen räumlichen Ausdehnung und der Störeinflüsse lediglich als

Teillebensraum bzw. für den temporären Aufenthalt dienen. Die Standortbedingungen für die Vegetation sind hier auch durch Nutzungseinflüsse wie Bodenverdichtung, Einbringung von Material (Kies, Schotter) und Stoffeinträge (aus vorhergehenden Nutzungen und aus der Umgebung) überprägt.

Der nordöstliche Änderungsbereich war bereits im geltenden Bebauungsplan eingriffsrelevant. Er umfasst räumlich nur eine sehr geringe, von den Nutzungen des Umfeldes (Baugebiet, Straßen) beeinflusste Fläche eines ehemaligen Löschwasserteichs ohne Habitatpotenzial.

Vegetation

Von der 1. Änderung sind Vegetationsbestände betroffen, die im Ursprungsplan für die Entwicklungsmaßnahme F 1 vorgesehen waren. Hier sollten die aus Spontanaufwuchs entstandenen Gehölzgruppen - hauptsächlich Birken, wenig Pappel und Robinie - durch gezielte Pflegemaßnahmen hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit verbessert und dauerhaft erhalten werden. Die unbestockten Bereiche sollten zu zweischürigen Wiesen entwickelt und dauerhaft offengehalten werden. Im Norden entlang der Bahnstrecke sollten durch sporadische Pflege dauerhaft Ruderallfluren erhalten bleiben.

Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten sind auf den betroffenen Flächen (s. o.) aufgrund der Nutzungseinflüsse unwahrscheinlich, bei Begehungen vor Ort im Juli 2020 wurden keine geschützten Pflanzen festgestellt. Die Gehölze weisen teilweise Schäden auf. Robinienaufwuchs kommt offenbar in Folge nachlassender Pflege wieder vermehrt zum Tragen. Dominant ist aber die Birke, nur vereinzelt treten Kiefern auf, mehr davon sind in den westlich und südlich anschließenden Grünbereichen zu finden. Punktuell treten Magerkeitsanzeiger auf, es dominieren aber mit Landreitgras durchsetzte Ruderalfluren, zudem sind die Standorte durch die direkte Lage an der Autobahn und der Bundesstraße stark vorbelastet.

Tierwelt

Für die Beurteilung der aktuellen artenschutzrechtlichen Situation wurde mit aktuellem Stand 31.10. 2021 ein Gutachten[10] erstellt, das im Ergebnis keine unvermeidbaren Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG prognostiziert. Die Vorhabenfläche wurde hinsichtlich potenzieller Vorkommen und geeigneter Habitatstrukturen der relevanten Artengruppen mehrfach begangen und untersucht, wobei ein Großteil des für Sachsen-Anhalt möglichen Spektrums wegen fehlender geeigneter Lebensbedingungen von vornherein ausgeschlossen werden konnte (das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt). Die artenschutzrechtliche Prüfung legte ihren Fokus auf Anzeichen für das Vorkommen von Brutvögeln, Säugetieren, Reptilien und Wirbellosen.

[10] sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (Verf.): Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Änderung des B-Planes Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) zu der geplanten Stellplatzerweiterung für Mc Donald's vom 15.01.202, 2. Ergänzung 31.10.2021

Vorkommen von Brutvögeln der Gilde der Höhlen-, Offenland-, Wasser- und Gebäudebrüter konnten aufgrund fehlender geeigneter Strukturen ausgeschlossen werden, diesbezüglich liegen auch keine sonstigen Hinweise vor.

Vorkommen von Fischotter, Biber oder eine Amphibienbesiedlung sowie Vorkommen anderer an aquatische Lebensräume gebundene Arten ist mangels geeigneter Strukturen im Plangeltungsbereich sowie im Umfeld ebenfalls nicht zu rechen.

Die bei Erstellung des Vorentwurfs im westlichen Bereich der 1. Änderung noch vorhandenen Gehölze wurden inzwischen gerodet, so dass für Gehölzbrüter und Höhlenbrüter keine Nistmöglichkeiten mehr bestehen. Die Fällungen waren genehmigt, sie wurden im Winter 2020/2021 außerhalb der Schonzeiten durchgeführt. Für Gebäudebrüter ist im Plangeltungsbereich keine Habitatqualität gegeben. Das naheliegende Gebäude von McDonald's ist für Gebäudebrüter nicht geeignet, das leerstehende Bahnhäuschen im Norden bietet hier eher Möglichkeiten, zeigt aber aktuell keinen Besatz. Vorkommen von Bodenbrütern können wegen der geringen Flächengröße, dem hohen Störungsgrad und weil die für sie notwendigen Offenlandbiotope hier nicht ausgeprägt sind, ausgeschlossen werden.

Vorkommen von Fledermäusen können wegen fehlender Altbäume mit Höhlen, Spalten, Rissen o. ä. Strukturen im Plangeltungsbereich ausgeschlossen werden. Auch für Jagdflüge dürfte das Gelände wegen des nur geringen Nahrungsangebotes wenig attraktiv sein. Im Norden (außerhalb des Plangeltungsbereiches) befindet sich ein Bahnhäuschen, das Habitatpotenzial für Fledermäuse darstellt. Aktuelle Vorkommen wurden im Jahr 2021 dort nicht festgestellt. Auf den Änderungsflächen sowohl im Nordwesten als auch im Osten (GE 2) sind deutliche Hinweise auf das Vorkommen von Feldmäusen zu finden, Feldmäuse zählen nicht zu den gemäß § 1 BArtSchV geschützten Arten Deutschlands.

Hinsichtlich potenzieller Reptilienvorkommen wurde insbesondere die Zauneidechse geprüft, das Gelände weist aber keine geeigneten Strukturen auf. Es fehlt an Nahrungsangeboten sowie für die Eiablage geeigneten besonnten Oberflächen, außerdem sind keine geeigneten Strukturen für frostfreie Winterquartiere vorhanden. Die vorhandenen Mäusebaue (s. o.) sind wegen der nur geringen Tiefe (ca. 30 cm unter der Oberfläche) nicht geeignet, außerdem sind sie bewohnt.

Entgegen diesbezüglicher Angaben in den zum Vorentwurf erstellten artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom Januar 2021 konnten bei den Begehungen bis Oktober 2021 keine Vorkommen der Gemeinen Nachtkerze (Schmetterlings-Wirtspflanze) bestätigt werden. Es handelte sich offenbar um eine Verwechslung. Auf dem Gelände ist nur die Kleinblütige Nachtkerze zu finden. Somit wurde eine weitere Betrachtung hinsichtlich potenzieller Vorkommen des lt. Anhang VI der FFH-Richtlinie streng geschützten Nachtkerzenschwärmers obsolet, auch ist die Hauptnahrungsquelle (Weidenröschen) der

Raupen sowie der Falter sowohl im Vorhabenbereich als auch in der Umgebung aufgrund der Standortbedingungen (Gewässer, Feuchtwiesen…), nicht vorhanden. Im Norden am Bahndamm wurden in der Vergangenheit gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie besonders geschützte Schmetterlingsarten beobachtet, für die hier zu betrachtenden Erweiterungsbereiche der Gewerbeflächen wurden keine entsprechenden Funde gemacht, es fehlt an geeigneten Futterpflanzen.

12.6.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wird auf den Umweltbericht zum seit 2017 rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 26 verwiesen:

Boden

Im Gemeindegebiet Klieken ist der mineralische Nassboden (meist schwach bis mäßig gebleicht oder verändert) der vorherrschende Vegetationsbodentyp im Elbtal. Die Bodenart ist Ton. Die mittleren bis mäßigen Ackerböden neigen zu stärkerer Austrocknung. Im Norden der Gemeinde stehen braune und rostfarbene Waldböden an, schwach bis mäßig gebleicht. Sie bestehen aus lehmigem Sand bzw. aus Sand.

Die Böden am Standort waren bereits vor Beginn der Bauleitplanung für den Ursprungsplan durch die vorhergehenden intensiven Nutzungen hinsichtlich ihrer Natürlichkeit stark beeinträchtigt und anthropogen überprägt zu bezeichnen. Es fanden verschiedene Umlagerungen sowie Auffüllungen mit Fremdmaterial statt und die Böden sind durch Verdichtung, Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt.

Wasser – Grundwasser/Oberflächengewässer

Im Plangeltungsbereich kommen keine natürlichen Gewässer vor. Der Standort des Gewerbegebietes liegt mittig der drei Messstellen des staatlichen Messnetzes Düben 40400100, Coswig 40401107 und Klieken 41400138.

Klima

Das Gebiet gehört zur Klimazone "Ostdeutsches Binnenland". Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 8,5 °C. Im Jahr fallen im Mittel 580 mm Niederschlag."

12.6.3 Landschafts- und Ortsbild/Stadtgestalt

Die Bebauung und geplante Nutzung im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 ist inzwischen weitgehend durchgeführt bzw. wird vollzogen, so dass hier keine nennenswerten unbebauten oder sonstigen Freiflächen mehr vorhanden sind. Ebenfalls durchgeführt wurden die festgesetzten Erhaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen. Das Gelände vermittelt den Eindruck eines typischen Autohofes: Gewerbegebiet mit interner Durchgrünung durch Baumanpflanzun-

gen und randlicher Eingrünung unter Berücksichtigung/Erhalt vorhandener Gehölze. Das direkte Umfeld wird geprägt durch die Autobahn im Westen und die Bahnanlagen im Norden.

In der näheren Umgebung entfalten insbesondere die gewerblichen und industriellen Nutzbauten im Norden, Westen und Süden, die Hochspannungsleitung und die Bahntrasse nördlich sowie die stark frequentierten Verkehrstrassen der BAB 9 im Westen und der B 187 südlich des Plangebietes optisch bzw. akustisch landschaftsbildprägende Wirkungen. Des Weiteren befindet sich nördlich in rund 1,5 km Entfernung ein aus 10 Windkraftanlagen (WEA) bestehender Windpark, dessen Rotoren und Naben bei einer Gesamthöhe von etwa 99 m sowie durch die rotierenden Bewegungen deutlich aus größeren Distanzen wahrnehmbar sind.

Rund 5,5 km südlich befindet sich das UNESCO-Weltkulturerbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" mit besonderer Bedeutung für den Denkmalschutz.

12.6.4 Mensch

Wohnfunktionen, Erholungs- und Freizeitfunktionen sind weder im Ursprungsbebauungsplan noch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 betroffen. An das Gewerbegebiet grenzen weitere gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen sowie im Norden der Verlauf der Bahnstrecke Dessau-Wittenberg, im Süden der Verlauf der B 187 und im Westen der Verlauf der BAB A 9 an. Die Ortslage von Buro mit ihren Misch- und Wohnbauflächen liegt südlich des Baugebietes hinter dazwischenliegenden Waldflächen und beginnt in einer Entfernung von ca. 260 m.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Verkehrs-, Gewerbe- und Industrieflächen und den damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen bereits stark vorbelastet. Darüber hinaus wirken sich insbesondere die Lärmbelastungen durch die bereits bestehenden Nutzungen negativ auf die landschaftsbezogene Erholung, aber auch auf die Ortslage von Buro aus, so dass in diesem Zusammenhang die Immissionsrichtwerte bereits überschritten werden (vgl. Kap. 8), woraus sich aber nach gutachterlicher Einschätzung keine gravierenden Belastungen ergeben. Die für den Ursprungsbebauungsplan durchgeführte schalltechnische Untersuchung und Prognose hatte ergeben, dass hinsichtlich gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse keine signifikanten Zusatzbelastungen auftreten werden. Das bleibt auch mit der 1. Änderung der Fall, wenn die bisher festgesetzten Emissionskontingente auch weiterhin eingehalten werden. Für die Erweiterung des GE (geringfügig nach Osten) sind das tags 65 B(A) und nachts 46 dB(A), für das neue GE 6 tags ebenfalls 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

An der Festsetzung des im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Geh- und Radweges, der von der B 187 von Süden kommend in das Plangebiet führt, werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die 1. Änderung

passt lediglich die Lagebeschreibung an den nunmehr faktischen Verlauf an, damit sind keine nachteiligen Auswirkungen verbunden.

12.6.5 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Rund 5,5 km südlich beginnt das UNESCO-Weltkulturerbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" mit besonderer Bedeutung für den Denkmalschutz.

Sachgüter bestehen in Form der seit 2017 neu errichteten Gebäude und sonstigen Anlagen (Tankstelle, Waschanlage etc.), die unter Berücksichtigung ihrer Größe, Ausstattung und Struktur einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Dies trifft auch für die neu angelegten Verkehrsflächen und die Begrünungsflächen zu.

Vorbelastungen im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter sind für das Plangebiet nicht gegeben.

12.6.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen aus den bebauten bzw. versiegelten oder befestigten Flächen und begrünten Bereichen mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt, auf die Pflanzen- und Tierwelt bzw. die biologische Vielfalt sowie auf das Landschaftsbild. Diese Wechselwirkungen fanden im Einzelnen bereits schutzgutbezogen Berücksichtigung bei der Umweltprüfung zum Ursprungsbebauungsplan. Neue bisher unbekannte Wechselwirkungen sind durch die 1. Änderung in Anbetracht ihrer Art und der räumlich geringen Ausdehnung der umweltrelevanten Änderungsbereiche unwahrscheinlich.

12.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der 1. Änderung würde es im nordwestlichen Plangeltungsbereich nicht zur Reduzierung der privaten Grünfläche/Maßnahmenfläche F 1 um rd. 1/3 kommen und die festgesetzten Maßnahmen könnten vollumfänglich vollzogen bzw. weitergeführt werden.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft F 1 enthält bestehende Baumgruppen, die als "Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten" [HEC] gewertet werden. Die dort im Ursprungsplan vorgesehene Aufwertungsmaßnahme wurde für den Bebauungsplan "Haide Feld III" - 1. Änderung beibehalten: unter Herausnahme der nicht heimischen und standortgerechten Gehölze sollen die zwischen den Gehölzbeständen gelegenen Flächen über eine extensive Pflege zum Biotoptyp "Mesophiles Grünland" [GMA] entwickelt werden. Die Wiesenflächen sind durch zweischürige Mahd (die erste nicht vor Mitte Juni, die zweite ab Mitte

August) extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Am Nordrand der Fläche sollen Ruderalfluren ("Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten" [URA]) erhalten werden. Dafür ist eine sporadische Mahd im 2-3-jährigen Turnus im September durchzuführen und das Mahdgut von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind zu unterlassen.

Die Gehölze haben sich seit Aufstellung der Bauleitplanung zu einem lockeren Bestand aus hauptsächlich Birken entwickelt, daneben kommt Robinie und Pappel auf; mesophiles Grünland ist nicht entstanden. Die Änderungsbereiche sind von Ruderalfluren mit häufig auftretenden, konkurrenzstarken "Allerweltsarten" besiedelt.

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung könnte es bei dem o. g. Zustand bleiben, wahrscheinlich würde die Gehölzsukzession mit Robinie und Pappel weiter fortschreiten.

12.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von Gehölzen und extensiv zu unterhaltenden Freiflächen im nordwestlichen Änderungsbereich, für die vorher Entwicklungspflege zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und dauerhafter Erhalt festgesetzt waren (s. o.). Damit wird ein zusätzlicher Eingriff hervorgerufen, der über das bisher durch den Ursprungsbebauungsplan zulässige Maß hinausgeht. Im nordöstlichen Änderungsbereich kommt es nicht zu weiteren Eingriffen.

Vom Eingriff betroffen sind durch Teilverluste des Habitatpotenzials und Überbauung bisher offener Bodenoberflächen in der bisherigen Maßnahmenfläche F1 in erster Linie die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie der Boden-Wasser-Haushalt. Die bisher festgesetzten Maßnahmen können auf der verbleibenden (verringerten) Maßnahmenfläche weiterhin durchgeführt und dauerhaft gesichert werden.

Bebauungsplan 2017 (Auszug) mit Festsetzungen der Maßnahmenfläche F1

Bebauungsplan 1. Änderung 2021(Auszug)

12.8.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bei einer Inanspruchnahme der von der 1. Änderung betroffenen Flächen wird es zum Verlust von Ruderalfluren und Gehölzen kommen. Das ursprüngliche Entwicklungsziel für die Maßnahme F 1 im nordwestlichen Plangeltungsbereich kann auf rd. 1/3 der bisher festgesetzten Fläche nicht aufrechterhalten werden, wenn die vorgesehene Erweiterung der Gewerbegebiete durchgeführt wird. Mit dem Verlust der Freifläche gehen auch Habitatstrukturen verloren. Es handelt sich nicht um seltene oder schwer ersetzbare Biotoptypen, grundsätzlich sind die Eingriffswirkungen daher durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Für die ggf. ansässige Fauna bestehen Ausweichmöglichkeiten, ähnliche Strukturen wie im nordwestlichen Änderungsbereich sind im direkten Umfeld im Westen und Süden der zukünftigen Baufläche vorhanden.

Der nordöstliche Änderungsbereich war bereits Gegenstand in der Eingriffsbewertung des Ursprungsbebauungsplanes, hier werden durch die 1. Änderung keine zusätzlichen, bisher nicht schon zulässigen Eingriffe ausgelöst. Der kleinflächige stark gestörte Bereich am ehemaligen (befestigten) Löschwasserteich verfügt nicht über bedeutsame Biotoptypen oder nennenswertes Habitatpotenzial.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung für das Vorhaben (s. Anlagen) wurden potenzielle Vorkommen von Gehölz- und Gebäudebrütern im Umfeld des Plangeltungsbereiches ermittelt. Ebenso Habitatpotenziale für Fledermäuse. Für Zauneidechsen oder andere Reptilien sind mangels geeigneter Strukturen keine Vorkommen ermittelt wurden, im nördlichen Umfeld entlang der Bahnanlagen sind eher geeignete Lebensräume zu finden. Die dort zu vermutenden Populationen sind durch das hiesige Vorhaben nicht bedroht.

Auf den Erweiterungsflächen selbst sind infolge der im Winter 2020/2021 durchgeführten Baufeldfreimachung (genehmigte Baumfällungen außerhalb der Schonzeiten) keine geeigneten Strukturen mehr vorhanden und somit auch keine zukünftigen Eingriffe zu erwarten. Da sich der Gehölzverlust nur auf einen verhältnismäßig geringen Teil der örtlichen Gehölzbestände (im Plangeltungsbereich sowie westlich anschließend) beschränkt, bleiben im Umfeld der 1. Änderung geeignete Ausweichquartiere vorhanden. Durch die Planung nicht betroffen ist das für Gebäudebrüter und für Fledermäuse potenziell geeignete Bahnhäuschen im Norden, für das allerdings aktuell auch kein Besatz festgestellt wurde. Störwirkungen bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen sind hauptsächlich während der Bauphase möglich, dauerhafte Verschlechterungen der Lebensbedingungen sind nicht zu erwarten.

Für die mit den Biotopverlusten einhergehenden Eingriffe wurde eine Bilanzierung nach dem sog. LSA-Modell durchgeführt und für den so ermittelten Kompensationsbedarf werden mangels geeigneter Flächen innerhalb des Vorhabens hauptsächlich Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches im

Rahmen eines Ökopools herangezogen (weitere Ausführungen dazu in den folgenden Kapiteln).

12.8.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild/Stadtgestalt wird auf den Umweltbericht zum seit 2017 rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" verwiesen:

12.8.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie zu Verdichtungen und damit einhergehender Störungen des Bodengefüges. Während der Bauphase besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages von Benzin- und Ölrückständen, verursacht durch unzureichend gewartete Baufahrzeuge sowie die Zwischenlagerung von Baustoffen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bodenfunktionen und -gefüge sind in den oberen Bodenschichten der mit Asphalt versiegelten Flächen nachhaltig gestört. Anhand der für die neuen gewerblichen Bauflächen festgesetzten GRZ (einschließlich Überschreitungsmöglichkeiten) ist mit einer Versiegelungsrate bis zu 80 % zu rechnen. Mit andersartigen oder verstärkten betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

12.8.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Mit der zusätzlichen Versiegelung bzw. Verdichtung des Bodens ist mit einer verzögerten Zuführung von Niederschlagswasser in den Boden zu rechnen. Infolge des Befahrens mit Baufahrzeugen kann es bei nicht ordnungsgemäß gewarteten Maschinen zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser kommen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch zusätzliche, flächige Versiegelung wird die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlags vor Ort erschwert und damit die Grundwasserneubildung verzögert. Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

12.8.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Auswirkungen

Mit dem Baumaschineneinsatz wird auch der Schadstoffeintrag in die Atmosphäre temporär erhöht, wovon Luftqualität und Kleinklima kurzfristig betroffen sind.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wegen der Geringfügigkeit der zusätzlichen Versiegelung ist mit einer erheblichen Änderung des örtlichen Kleinklimas nicht zu rechnen.

12.8.3 Landschaft- und Ortsbild/Stadtgestalt

Die ab 2017 erfolgte Bebauung innerhalb des Plangebietes führte zu einer Änderung des Erscheinungsbildes des bisher als Brache und Fehlstelle wirkenden Geländes mit Gebäuderesten und Versiegelungsflächen, das nun nicht mehr überschaubar ist. Das Gelände wirkt nahezu eben, ein "Durchblick" ist in Folge der Neubebauung nicht mehr gegeben. Es weist lediglich Höhenunterschiede von 81,00 m NHN bis 82,80 m NHN auf. Das Niveau der Bundesstraße B 187 liegt im Abschnitt südlich des Plangeltungsbereiches bei 80,30 m NHN bis 80,70 m NHN. Über die Festsetzung des Bebauungsplanes zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen können ein- bis zweigeschossige Bauten bis 95,00 m NHN und zweigeschossige Bauten mit Höhen von bis zu 102,00 m NHN errichtet werden, was auf den überwiegenden Flächen bereits auch erfolgt ist. Die für die randliche Eingrünung getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen und für Neuanpflanzungen sowie die Maßgaben zur internen Durchgrünung wurden weitestgehend umgesetzt, so dass sich die beabsichtigte Wirkung entfalten kann.

Der Werbepylon wird teils uneingeschränkt aufgrund seiner Höhe im Landschaftsbild wahrnehmbar sein, was insbesondere hinsichtlich des sich rund 5,5 km südlich befindlichen UNESCO-Weltkulturerbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz" und der Denkmalwürdigkeit dieser Anlage Beeinträchtigungen hervorrufen kann. In Anbetracht der örtlichen Situation stellen jedoch insbesondere die im Nordwesten vorhandenen Windenergieanlagen eine Vorbelastung dieses Landschaftsausschnittes dar, insbesondere, da sie in Abschnitten vom Gartenreich aus zu sehen sind. Da sie gehäuft und zudem beweglich auftreten, besitzen sie ein wesentlich größeres Beeinträchtigungspotenzial als ein einzelner Mast mit Werbevorrichtungen, der, auch aufgrund seiner um mehrere Meter geringeren Höhe, daneben optisch zurücktritt. Da der Pylon zudem nicht aus der Fußgängerperspektive auf den Wegen, sondern lediglich von erhöhten Punkten, wie den oberen Geschossen einiger Gebäude zu sehen sein wird, verursacht er zusammenfassend keine zusätzliche Beeinträchtigung.

In den Nachtstunden wird von dem beleuchteten Pylonen keine erhebliche Beeinträchtigung hervorgerufen. Neben den vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere der mit Blinklicht versehenen Windkraftanlagen, wirkt sich hinsichtlich des Gartenreichs zum einen die aufgrund der Distanz von rund 5,5 km gering ausfallenden Restbeleuchtungsstärke und zum anderen die Tatsache, dass sich die Öffnungszeiten vornehmlich auf die Tagesstunden beschränken, mindernd auf die Wirkkraft des Werbepylon aus.

Die Denkmalwürdigkeit des UNESCO-Weltkulturerbes wird somit zusammenfassend aus den genannten Gründen nicht wesentlich stärker beeinträchtigt als

es ohnehin schon durch die vorhandenen Bauten ist, so dass mit dem Vorhaben keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verursacht werden.

12.8.4 Mensch

Durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche auf den Änderungsbereichen im nordwestlichen und nordöstlichen Plangeltungsbereich gehen zwar Gehölzstrukturen verloren, die Bestandteil der heutigen Kulturlandschaft sind, die aber wegen ihrer Lage keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung haben. Andere Freizeitfunktionen sind ebenfalls nicht betroffen.

Zusätzliche, über die Auswirkungen des Gesamtbebauungsplanes hinausgehende Beeinträchtigungen für den Menschen werden mit der 1. Änderung nicht hervorgerufen. Es kommt nicht zu einer signifikanten Erhöhung von stofflichen Emissionen oder dauerhaften zusätzlichen Störwirkungen durch Lärm, was dann in den nächst gelegenen Wohngebieten wahrnehmbar wäre. Während der Bauphase kann es aber durch den verstärkten Verkehr und den Betrieb der Baumaschinen zu mehr Emissionen kommen, die mit dem Abschluss der Bauarbeiten wieder zurückgehen. Die Parkplatzerweiterung des ansässigen McDonald's führt zu einer Zunahme von Kundenverkehren, die aber keine relevanten zusätzlichen Emissionsbeiträge (Lärm, Staub, Luftschadstoffe) hervorbringen werden.

Zur Beurteilung möglicher zusätzlicher Lärmbelastungen wurde das zum Ursprungsbebauungsplan erstellte Schallschutzgutachten durch weitere Untersuchungen ergänzt, demnach sind keine relevanten Belastungen zu erwarten, wenn die der Ursprungsplanung zugrundeliegende Emissionskontingentierung weiterhin befolgt und eingehalten wird. Die Schutzansprüche der am nächsten gelegenen Wohnbebauung können damit gewährleistet werden. Das Gutachten[11] ist als Anlage beigefügt (vgl. hierzu auch Kap. 8 "Immissionsschutz").

12.8.5 Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen für das rund 5,5 km südlich befindliche UNESCO-Weltkulturerbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" sind aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsraumes und der Geringfügigkeit der 1. Änderung nicht zu erwarten.

Vorhandene Sachgüter wie die in jüngster Zeit entstandenen Gebäude, Straßen und sonstigen Anlagen des Autohofes sind durch die GE-Flächenerweiterung nicht nachteilig betroffen, es werden weitere Strukturen geschaffen, die unter Berücksichtigung ihrer Größe und Ausstattung ebenfalls einen entsprechenden finanziellen Wert haben und somit Sachgüter darstellen.

[11] Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB (Verf.): Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) vom 23.09.2020

12.8.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch das Planungsvorhaben kommt es in erster Linie zu Wechselwirkungen im Gefüge Vegetation – Boden – Wasserhaushalt als Folge der zusätzlichen Versiegelung, wie sie bereits im Umweltbericht des seit 2017 rechtkräftigen Ursprungsbebauungsplanes behandelt wurden. Die Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten und inzwischen auch vollzogenen Minimierungsmaßnahmen sind dort im Einzelnen schutzgutbezogen aufgeführt.

Darüberhinausgehende oder neue, bisher unbekannte Wechselwirkungen sind auch in Anbetracht der geringen räumlichen Ausdehnung der Änderungsbereiche nicht zu erwarten. Die räumlichen Auswirkungen der zusätzlichen Eingriffe im nordwestlichen Änderungsbereich bleiben auf diesen Standort beschränkt, eine weitere Ausstrahlung in die Umgebung oder bis über die Plangeltungsbereichsgrenzen hinaus kommt nicht zustande.

12.8. 7 Maßnahmen zur Vermeidung, Eingriffsminimierung und Kompensation

Das Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung benennt als Vermeidungsmaßnahme für Beeinträchtigungen von potenziellen Brutvogelvorkommen eine – artenunabhängige – Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 30. August.

Weiterhin sollen Beeinträchtigungen potenzieller Fledermaushabitate durch Bauzeitenregelungen außerhalb der Wochenstubenzeit vom 15. März bis 15. September vermieden werden. Diese Maßnahme kann entfallen, wenn durch sachkundige Kontrolle vor Baubeginn keine Wochenstuben im Umfeld festgestellt werden.

Als Vermeidungsmaßnahme für mutmaßlich an den Gleisanlagen im Norden vorkommende Zauneidechsen sind Bauzeitenregelungen vom 01. März bis 31. Oktober einzuhalten, so dass Maßnahmen nur außerhalb der Aktivitätszeiten der Tiere stattfinden. Alternativ kann das Einwandern in die zukünftigen Baugebiete durch Aufstellen von Reptilienschutzzäunen verhindert werden.

Wenn die durch die Gutachter benannten Vermeidungsmaßnahmen (s. o.) beachtet bzw. bei Bedarf durchgeführt werden, kommt es nicht zu Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG.

Für die wegen ihrer Größe unter dem Schutzstatus der städtischen Baumschutzsatzung fallenden vorhandenen Bäume wurde ein Antrag auf Fällgenehmigung gestellt und durch die Stadt Coswig (Anhalt) positiv beschieden. Der Ausgleich für die (wenigen) betroffenen Bäume kann im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgen. Außerdem werden auch im Plangeltungsbereich Einzelbaumpflanzungen, z. B. zur Stellplatzbegrünung, vorgenommen (s. u.).

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen Flächenanteile der privaten Grünfläche/Maßnahmenfläche F 1 bleiben bestehen und sollen weiterhin gemäß den festgesetzten Entwicklungszielen aufgewertet, extensiv gepflegt und dauerhaft erhalten werden[12].

Durch Pflegehiebe sind standortfremde Gehölzarten wie Robinien zurückzudrängen, heimische Arten wie Birke, Eiche und Kiefer sind zu erhalten und ihre Naturverjüngung zu fördern. Die offenen Bereiche zwischen den Gehölzgruppen sind zu Wiesen zu entwickeln und durch zweischürige Mahd zu erhalten. In den Randbereichen sowie im Bereich von Leitungsrechten (im Süden) sind durch sporadische Pflege im 2-3 jährlichen Turnus dauerhafte Ruderalfluren zu entwickeln und zu erhalten.

Als Maßnahme zur Eingriffsminimierung sind die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen anzusehen. Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaubar sind, sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise mit heimischen Bäumen und Sträuchern, zu bepflanzen (als Flächenmaß kann hier für einen Baum 25 m², für einen Strauch bzw. eine Kletterpflanze 2 m² gelten).

Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum auf Pflanzstreifen mit 2,50 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 6,00 m² unversiegeltem Boden mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Eine Anrechnung auf den Grünflächenanteil der Grundstücksfreiflächen ist prinzipiell möglich (pro Baum 25 m²), kann hier jedoch mangels konkreter Festlegungen zum Ausmaß künftiger Stellplatzanlagen und damit unklarer Anzahl zukünftiger Baumanpflanzungen in der E-/A–Bilanzierung zunächst nicht vorgenommen werden.

Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist im Gewerbegebiet GE 2 nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z. B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainagepflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

Wünschenswert wäre auch die zumindest teilweise Begrünung fensterloser Gebäudefassaden. Wo dies gewollt und durchführbar ist, sollten mindestens 1 m breite Grünstreifen angelegt werden, die dann mit Sträuchern und/oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Der Anteil heimischer Sträucher sollte mindestens bei 50 % liegen. Mit der prinzipiell möglichen Anrechnung (pro Pflanze 2 m² Grünflächenanteil) verhält es sich wie mit den o. g. Bäumen innerhalb von Stellplatzanlagen. Mangels konkreterer Aussagen zum Umfang/Flächenanteil erfolgt diesbezüglich keine Einstellung in die E-/A–Bilanz.

[12] ursprüngliche Festsetzung ergänzt um Maßgabe für Leitungsrechte

Die Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Entwicklung von Ruderalfluren und Extensivgrünland sorgen für eine Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild und stellen zugleich (Ersatz-)Lebensräume für zahlreiche Tierarten dar. Darüber hinaus tragen sie zur Eingriffsminimierung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie insbesondere auch für die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter bei.

12.8.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 verursachten Eingriffs, aus dem sich für den Bauleitplan ein Defizit von 35.928 Wertpunkten ergibt, werden anteilig Maßnahmen aus einem bereits umgesetzten und durch die zuständige untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg anerkannten Ökokontos an den Vorhabenträger/Verursacher übertragen:

Bescheid 67.32.6.1.2.4.-16-011 Wa, Fläche 2
Gemarkung Wörpen, Flur 2, Flurstücke 114 und 115,

Die Flächen befinden sich im Privateigentum, weshalb die Zuordnung und die Sicherung der Maßnahmen für die Dauer der Kompensationsverpflichtung durch entsprechende vertragliche Regelungen gesichert werden.

Für das hiesige Änderungsvorhaben werden aus diesem Ökokonto 36.000 Ökopunkte (gleichzusetzten mit Wertpunkten gemäß LSA-Modell) an den Vorhabenträger – die SVG Niedersachsen/Sachsen-Anhalt eG übertragen.

12.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Durch die Änderungsinhalte des hiesigen Verfahrens n. §4a Abs. 3 BauGB verringert sich die Kompensationswirksamkeit (Reduzierung gebietsinterner Maßnahmen). Hauptsächlich ergibt sich dies durch:

- Zunahme der Gewerbegebietsfläche (Erweiterung GE 3, neu GE 6)
- Verringerung der Maßnahmenfläche F1 für Eingrünung/Erhalt/Entwicklung im Nordwesten

Für die Bilanzierung der Eingriffswirkungen durch die vorbereitende Bauleitplanung wird die "Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009 und Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)" angewandt. Folgende Punkte sollen ergänzend erläutert werden:

- Für die Flächen der Gewerbegebiete GE 1, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 ist eine Überbauung durch Gebäude bzw. versiegelte Flächen von 60 % zuzüglich Überschreitung zulässig. Für das Gewerbegebiet GE 2 ist bereits eine GRZ von 0,8 festgesetzt. In der E-/A-Bilanz wird von der Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeiten zumindest für Nebenanlagen und/oder

befestigte Flächen ausgegangen und daher pauschal mit maximalen Versiegelungsraten von bis zu 80 % gerechnet.

- Entsprechend wird für Infrastrukturflächen der Gewerbegebiete (GE) von einer annähernd vollversiegelten Ausführung ausgegangen, sodass die Flächen daher auch dem Biotoptyp "bebaute Fläche" (BW) zugeordnet werden.
- Eine neue Bilanzierung erfolgt nur für mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundene zusätzliche Auswirkungen (2.910 m²). Bisher durch den vorhandenen rechtskräftigen Plan bereits zulässige Eingriffe sind nicht noch einmal Gegenstand der Betrachtung.
- Die innerhalb der Gewerbegebiete verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (20 %) sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In diesen Flächenanteil sind die innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingerechnet. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen werden als "Beet/Rabatte" (PYA) gewertet.
- Durch die Umwidmung einer Fläche für Versorgungsanlagen in Gewerbegebietsfläche, die dem GE 2 zugeschlagen wird, ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Der dort ursprünglich geplante Löschwasserteich war bereits als technische Anlage in die Bilanz eingerechnet worden.

Bestand rechtskräftiger B-Plan Nutzungs-/Biotoptyp		Wert-punkte (WP/m²)	rechtskräftiger B-Plan Flächen-anteil	 Biotopwert
BE	Ver- und Entsorgungsanlage (Erweiterung GE 2)	0	360 m²	0 WP
Grünfläche privat (GE 3 Erweiterung, GE 6 neu)				
Fläche für Maßnahmen **F1**				
HEC	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	670 m²	13.400 WP
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.880 m²	26.320 WP
Summe				**39.720 WP**

Planung B-Plan 1.Änderung Nutzungs- / Biotoptyp		Wert-punkte (WP/m²)	B-Plan 1.Änderung Flächen-anteil	 Plan-wert
GE 2 (360 m²)				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,8)	0	290 m²	0 WP
PYA	Beet/Rabatte	6	70 m²	420 WP
GE 3 (370 m²)				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,6 zzgl. mögliche Überschreitung)	0	295 m²	0 WP
PYA	Beet/Rabatte	6	75 m²	450 WP
GE 6 (2.180 m²)				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,6 zzgl. mögliche Überschreitung)	0	1.745 m²	0 WP
PYA	Beet/Rabatte	6	435 m²	2.610 WP
Summe				**3.480 WP**

Biotopwert rechtskräftiger B-Plan	39.720 WP
Planungswert B-Plan 1.Änderung	3.480 WP
Biotopwertverlust	-36.240 WP

Anteil versiegelte Flächen

rechtskräftiger B-Plan	360 m²
B-Plan 1. Änderung	2.330 m²
Zunahme der Versiegelung	+ 1.970 m²

Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" resultiert mit der aktuellen Planung eine negative Entwicklungsdifferenz von 36.240 Wertpunkten. Da im Plangeltungsbereich wegen der intensiven baulichen Nutzung keine Freiflächen zur Durchführung von Ausgleichmaßnahmen bereitgestellt werden können, soll die Kompensation mit Hilfe externer Maßnahmen erfolgen. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird dem hiesigen Bebauungsplan eine Waldumbau-Maßnahme auf Flächen in der Gemarkung Wörpen zugeordnet, über die der verbleibende Kompensationsbedarf ausgeglichen werden kann. Es handelt sich dabei um Anteile aus einem gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 NatSchG anerkannten Ökokontos mit dem Ziel im Sinne der ökologischen Aufwertung vorhandenen Kiefern-Reinbestand in standortgerechten Laubholzmischwald umzubauen. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Weiterhin wurden bereits vertragliche Vereinbarungen über den benötigten Umfang getroffen.

Nicht in der E-/A-Bilanz nach dem LSA-Modell berechnet sind die im Bebauungsplan festgesetzten Baumanpflanzungen im Bereich der neuen Pkw-Stellplatzanlagen, da sich Einzelbäume nur unzureichend mit der Systematik des Modells bewerten lassen und auch die Anzahl der Bäume erst mit Abschluss der Objektplanung feststehen wird. Verbal-argumentativ soll hier ergänzt werden, dass diese auch zur Kompensation der vorhabenbedingten Gehölzverluste beitragen werden.

12.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich im vorliegenden Fall durch alternative Standortentscheidungen für eine bauliche Nutzung nicht erreichen. Dies bedingt sich dadurch, dass der zusätzliche Flächenbedarf im nordwestlichen Änderungsbereich aus dem am Standort ansässigen Betrieb herrührt und im nordöstlichen Bereich der bisher vorgesehene Löschwasserteich dort nicht mehr benötigt wird. Somit besteht eine Standortgebundenheit der Planung.

Für die Stellplatzerweiterung und Neuorganisation im Außenraumes des McDonald's-Fastfoodrestaurants ist es unabdingbar, dass die Erweiterungsflächen im direkten Zusammenhang mit den bisherigen Anlagen stehen.

Wenn für den Löschwasserteich am bisher dafür vorgesehenen Standort kein Bedarf mehr besteht, kann die Fläche dem benachbarten Gewerbegebiet zugeordnet werden. Wegen der Lage zwischen Verkehrsflächen und gewerblichen Bauflächen ergibt sich die Zuordnung zu Letzterem als sinnvoll.

12.11 Verwendete Verfahren/Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass einige Angaben auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Insofern haben die oben aufgeführten Auswirkungen zum Teil rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden. Beispielsweise können mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durchaus als potenzielle Beeinträchtigung identifiziert, nicht aber genau beziffert werden.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für den Untersuchungsraum relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorzunehmen. Im Einzelnen liegen folgende Fachbeiträge vor:

- Landesentwicklungsplan 2010 (Landesregierung Sachsen-Anhalt, 2011)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 2018)
- Bestandserhebungen zum Umweltbericht 2007 (Josch Bender Landschaftsarchitekten und Ingenieure, 2007)
- ergänzende Bestandserhebungen zum Umweltbericht 2010 und 2012 (Planungsbüro Koch, 2013), abschließende Vorlage 01.02.2016 (PLANUNGSBÜRO KOCH)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2013, überarbeitete/aktualisierte Vorlage 2016 (Büro für faunistische Fachfragen) als Teil des Umweltberichts (s. o.)
- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Änderung des B-Planes Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) zu der geplanten Stellplatzerweiterung für McDonald's (sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, 15.01.2021)
- 2. Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) zu der geplanten Stellplatzerweiterung für McDonald's (sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, 31.10.2021)

Der Umweltbericht wurde auf der Basis dieser Fachbeiträge sowie von Informationen der in den bisherigen Verfahren zum seit 2017 rechtskräftigen Bebau-

ungsplan beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt. Weiterhin fanden im Sommer und im Winter 2020 sowie 2021 Ortsbegehungen statt, am 16.09. 2021 fand letztmalig für das Jahr 2021 eine Begehung durch Fachgutachter statt.

12.12 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

Die Stadt legt die Modalitäten des Monitorings in eigener Verantwortung unter Berücksichtigung ihrer Möglichkeiten und eventuell schon vorhandener Vorgaben aus dem Bereich des Umweltmanagements fest. Von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen. Die Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen soll dabei im Vordergrund stehen. Inhalt der Überwachung ist die Überprüfung der umweltbezogenen Ziele einer Planung und nicht eine umfassende Kontrolle der Planumsetzung. Ein in Kraft getretener Plan bleibt wirksam, unabhängig von den Ergebnissen des Monitorings, kann jedoch bei Erfordernis geändert oder aufgehoben werden.

Gegenstand der Überwachung sind nur die im Ursprungsbebauungsplan (dort in Tabelle 10, S.72) als erheblich dokumentierten Umweltauswirkungen, dabei ist der Begriff "erheblich" unabhängig von der Schwere zu betrachten.

12.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Umweltprüfung zusammengefasst. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Vergrößerung von vorhandenen Gewerbeflächen, womit bisherige Freifläche versiegelt und bebaut werden darf. Grund dafür ist der Wunsch nach Erweiterung des vor Ort ansässigen McDonald's-Fastfoodrestaurants, dessen Bedarf an Parkplätzen für Besucher und Mitarbeiter über die aktuellen Kapazitäten hinausgeht.

Betroffene Biotoptypen sind im Wesentlichen Baumgruppen aus Birken und Gras- und Staudenfluren (Ruderalfluren). Gesetzlich geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes oder streng/ besonders geschützte Tier- und/oder Pflanzenarten werden nicht gefährdet.

Vorbelastet sind die beiden Änderungsbereiche wegen ihrer Lage innerhalb des Gesamtvorhabens des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III", der inzwischen weitgehend realisiert wurde sowie durch Immissionsbelastungen aufgrund der engen Nachbarschaft zu angrenzenden Verkehrsflächen sowie zu weiteren gewerblich und industriell genutzten Betriebsflächen. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen der meisten Schutzgüter. Das war - wenn auch in anderem Umfang - auch schon durch die vorhergehenden Nutzungen, die vor Rechtskraft und Durchführung des Ursprungsbebauungsplanes am Standort ausgeübt wurden, der Fall.

Zur Kompensation der mit der 1. Änderung verursachten zusätzlichen Eingriffswirkungen dienen die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, weil am Standort keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Durch die zusätzliche Bebauung der 1. Änderung werden bereits gestörte und überprägte Böden in Anspruch genommen. Im nordwestlichen Plangeltungsbereich kommt es zum Verlust von Gehölzen und Offenland. Betroffen ist etwa ein Drittel der am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche F 1, wenn das Gewerbegebiet GE 3 erweitert und daran westlich anschließend das Gewerbegebiet GE 6 entsteht. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für den Klimahaushalt gehen aufgrund der geringen Größe der Bauflächenerweiterung durch die 1. Änderung keine erheblichen Auswirkungen aus.

Um möglich Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten einschätzen zu können, wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote verletzt werden und zum Schutz möglicherweise auftretender Brutvögel geeignete Maßnahmen ergriffen werden können, indem die Bauzeiten an die Brutzeiten angepasst werden.

Das Landschaftsbild der Umgebung ist geprägt durch gewerblich und industriell genutzte Bauflächen sowie durch Gehölzstrukturen. Die 1. Änderung ist räumlich so gering bemessen, dass diesbezüglich keine Auswirkungen auftreten werden. Die betroffenen Gehölzgruppen machen nur einen geringen Anteil an den sich weiter nach Westen erstreckenden Beständen aus, die weiterhin erhalten bleiben. dem Plangebiet kommt keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungs- und Freizeitfunktion zu.

Die Ortslage Buro beginnt mit ihren Wohn- und Mischbauflächen in einer Entfernung von ca. 260 m südlich des Gesamtplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 26, die 1. Änderung betrifft Flächen im Norden. Durch die Umsetzung der 1. Änderung kommt es nicht zur Erhöhung der Lärmbelastungen für die nächst gelegenen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind insgesamt gering, sodass eine gesonderte Überwachung der Umweltauswirkungen im Rahmen eines Monito-

rings durch die Stadt nicht erforderlich ist. Ein hinreichender naturschutzfachlicher Ausgleich kann hauptsächlich über Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

12.14 Quellenverzeichnis

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. 07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

FFH-RL Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (2006): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/ EG des Rates vom 20. November 2006.

N2000-LVO LSA: Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt vom 20.12.2018

Josch Bender Landschaftsarchitekten und Ingenieure (2007): Umweltbericht zum "Gewerbegebiet Haidefeld III" Gemeinde Klieken, Entwurf mit Stand vom Januar 2007.

Landesregierung Sachsen-Anhalt: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. 02.2011

LfU (Landesamt für Umweltschutz) (Hrsg.) Rote Listen Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 01/2020

MLU et al. (2009): Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. des MLU vom 12.03.2009 und Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt am 15.02.2020 (MBl. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020)

Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt- herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 02. 03.2020.

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Hrsg.) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur vom 26.04.2019.

Vogelschutzrichtlinie (2009): Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung).

LWaldG LSA (2016): Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt - Landeswaldgesetz vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA 2019 S. 946).

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA 2020 S. 372, 374)

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Planungsbüro Koch (Verf.): aktualisierter Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III", 2016

Planungsbüro Koch (Verf.): artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Dezember 2012, Aktualisierung 2016

Büro für Stadtplanung GbR (Verf.): Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt), erstellt 2016, in Kraft getreten am 24.05.2017

sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (Verf.): Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Änderung des B-Planes Nr. 26"Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) zu der geplanten Stellplatzerweiterung für Mc Donald's vom 15.01.2021, 2. Ergänzung 31.10.2021

Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB (Verf.): Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) vom 23.09.2020

13. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußerten sich die nachfolgenden Fachämter des Landkreises Wittenberg zu den nachfolgend aufgeführten Planinhalten:

Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen (i. V. m. Kapitel 10 – Anm. d. Red.)

Der erforderliche Löschwasserbedarf für die zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung anzusetzen (Grundschutz) und im Bebauungsplan festzulegen. Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche (etc.) durch die Gemeinde sicherzustellen. Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Um die Fläche, welche für den (nun evtl. nicht mehr notwendigen) Löschteich gekennzeichnet war, für eine andere Nutzung freizugeben, ist es notwendig, dem zuständigen Brandschutzprüfer die entsprechenden Löschwassernachweise vorzulegen.

Fachdienst Gesundheit (i. V. m. Kapitel 7 – Anm. d. Red.)

Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1der Verordnung vom 22.09.2021 (BGBl. I S. 4343), zu berücksichtigen.

Gemäß § 13 Abs. 1 und 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

14. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 1. ÄNDERUNG

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 26 "Haide Feld III", Coswig (Anhalt) (ohne externe Flächen)	**5,48 ha**	**100,00%**
Baugebiete: - Gewerbegebiete GE 1 – GE 6	5,15 ha	93,98 %
Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,33 ha	6,02 %

15. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNSAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

15.1. Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das Bebauungsplangebiet in der Fassung der 1. Änderung nicht vorgesehen.

15.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für das Plangebiet der 1. Änderung nicht beabsichtigt.

15.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren durch 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.

15.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens[13]

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

- der Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

15.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

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

16. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III", Stadt Coswig (Anhalt) hat zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2022 bis einschließlich __.__.2022 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am __.__.2022 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den .....

.....
Bürgermeister

Anlagen:

- Schalltechnische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, Garbsen vom 23.09.2020
- Stellungnahme SVG vom 10.08.2020
- sfi Sachverständige für Immissionsschutz GmbH (Verf.): Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge der Änderung des B-Planes Nr. 26 "Haide Feld III" der Stadt Coswig (Anhalt) zu der geplanten Stellplatzerweiterung für McDonald's vom 15.01.2021