

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", 2. Änderung, der Stadt Coswig (Anhalt)
Stand: 24.02.2015

ELBEBLICK BEBAUUNGSPLAN NR. 15 2. ÄNDERUNG ENTWURF

24.02.2015

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	3
1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFGSTELLUNG	3
2. BEGRÜNDUNG	4
2.1 Entwicklung des Planes, Rechtslage	4
2.2 Notwendigkeit der Planänderung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	8
2.4 PLANINHALTE	8
2.4.1 Baugebiete	8
2.4.2 Verkehrsflächen	9
2.4.3 Leitungsrechte	10
2.4.4 Ver- und Entsorgung	10
2.4.5 Brandschutz	11
2.4.6 Immissionsschutz	11
2.4.7 Denkmalschutz	12
2.4.8 Altlastenverdachtsflächen	12
2.4.9 Baugrund	12
2.4.10 Kampfmittel	13
2.5 Umweltauswirkungen	13
2.5.1 Landschaftspflege und Grünordnung	15
2.5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (E/A-Bilanz)	16
2.5.3 Kompensation zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft	18
2.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	19
2.7 Flächenübersicht	19
3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	19
3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	19
3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	19
3.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	20
3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	20
4. FINANZIERUNG VORGESEHENER MASSNAHMEN	20
5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20
6. VERFAHRENSVERMERK	21

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 29.06.2006 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Erweiterung eines festgesetzten Mischgebietes nördlich der Elbstraße sowie die Überführung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in eine öffentliche Verkehrsfläche. Dabei geht es insbesondere um die Anpassung an zwischenzeitlich entstandene Grundstücksgegebenheiten und damit die zeitaktuelle Situation. In diesem Zusammenhang werden die neu entstandenen Verhältnisse am Standort, mit Blick auf den weiteren Vollzug, entsprechend der gegenwärtigen Rechtsgrundlagen beachtet.

Da die ursprüngliche Planungskonzeption des Bebauungsplanes, im Hinblick auf die vorliegenden Änderungsgegenstände nicht wesentlich geändert wird, erfolgt die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB¹.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Sie ist gemäß Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Das Siedlungssystem in Sachsen-Anhalt ist durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration der Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Ausnutzung/Verdichtung entwickelter Wohn- bzw. Gewerbestandorte, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Flächen zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung in Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes.

Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung brachgefallener bzw. fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie in weiten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" Planungskonzept, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von bisher unbeeinflussten Freiflächen zu geben. So steht der

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung in Einklang mit den Zielsetzungen der Raumordnung, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Bereich der zentralen Orte des ländlichen Raumes zu konzentrieren.

Aus diesen Erwägungen heraus wurde durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) am 26.03.2015 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" gefasst.

Mit der vorliegenden 2. Änderung soll ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich im Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" gefunden und damit den über den Vollzug des Bebauungsplanes abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes gewollten Flächennutzungen entsprochen werden. Dabei vollzieht sich die Nutzung des Bebauungsplangebietes seit Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes kontinuierlich. Seine Gesamtkonzeption steht durch die vorliegende 2. Änderung nicht zur Disposition.

Der geänderte Planungsgegenstand umfasst somit im Ergebnis eine geringe Reduzierung einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmenzuordnung zu Gunsten der Erweiterung einer Mischgebietsfläche sowie die Umwidmung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf einer Mischgebietsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit in eine öffentliche Verkehrsfläche. Darüber hinaus wird ein gesichertes Leitungsrecht für den Nutzerkreis der Begünstigten angepasst.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gemäß § 16 Abs. 2 LPlG² obliegt der oberen Landesplanungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes, Rechtslage

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) befindet sich gegenwärtig im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang wurden auch die Flächendarstellungen zu denen im vorliegenden Bebauungsplan harmonisiert.

Da die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur vorlie-

² Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), neu gefasst durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466)

genden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da sie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

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

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" ist am 29.06.2006 in Kraft getreten. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, auch im Rahmen seiner 2. Änderung, weiterhin Konsens besteht. Damit ist es der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes, in der Fassung seiner 2. Änderung festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegenstehen werden.

Mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll letztlich Rechtssicherheit für die am Standort geplanten Vorhaben (und weitere) hergestellt werden. Das Planverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geführt. Die im Kapitel 1 aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen bringen mit sich, dass die Grundzüge der Planung im vorliegenden Änderungsfall nicht berührt werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht von erheblicher Auswirkung für einzelne oder mehrere Grundstücke.

Die den Ursprungsbebauungsplan insgesamt zu Grunde liegende planerische Konzeption verändert sich durch den Inhalt der 2. Änderung nicht bzw. nur marginal. Es kommt lediglich zu einer leichten Verringerung einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmenerfordernis und damit zu einer räumlichen Verschiebung der anteiligen Kompensationsmaßnahmen. Darüber hinaus folgen klarstellende Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Nutzungsbegünstigten.

Damit sind die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls dazu angetan, dass der Planung zu Grunde liegende Leitbild vollständig aufrechtzuerhalten, insbesondere da im vorliegenden Fall die Art der baulichen Nutzung in nicht nennenswertem Umfang durch eine geringfügig erweiterte Mischgebietsfestsetzung geändert bzw. Grünflächenfestsetzung reduziert wird. Diese geringfügigen Flächenverschiebungen bewirken keine Auswirkungen auf die das Plangebiet unmittelbar umgebenden Bereiche. Das Gleiche gilt für die Ausschlussgründe nach § 13 Abs. 1, Halbsatz 2 BauGB, welche ebenso vom Änderungsgegenstand unberührt sind.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Darüber hinaus wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Mit der Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden.

Die Raumbedeutsamkeit der Planung i. S. v. raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist nicht gegeben. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 0,42 ha.

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

Die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um zwischenzeitlich geänderten gemeindlichen Vorstellungen zur Grundstücksnutzung in einem Mischgebiet die Möglichkeit eines zeitnahen Vollzuges zu geben. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Änderungsgegenstände berühren die Grundzüge und damit das städtebauliche Gesamtkonzept der Planung nicht. Der räumliche Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird nicht erweitert.

Konkret erschweren Teile der grünordnerischen Festsetzungen im Zusammenhang mit beabsichtigten Grundstücksnutzungen über Gebühr die Ausnutzbarkeit des gegenständlichen Mischgebietes. Die Parzellierung der Grundstücke sowie deren Vermarktung kollidiert derzeit mit der durch die Stadt präferierte Ausnutzbarkeit im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Hieraus ergibt sich bauplanungsrechtlicher Steuerungsbedarf. Das gefundene Maß an Flexibilität in der Ausnutzbarkeit der Grundstücke, in Bezug zu ihrer konkreten Lage, soll nunmehr die weitere Aufsiedlung des Plangebietes mit entsprechend erforderlicher Flexibilität ermöglichen. Damit ist die räumliche Anpassung des in vorliegendem Bebauungsplan festgesetzten Baugebietes an die über den Vollzug im in Rede stehenden Bereich gewollten, geänderten grünordnerischen Kompensationsverhältnisse Planungsgegenstand. Die zu Grunde liegende Katastervermessung ist bereits erfolgt. Es kommt damit zu einer geometrischen Lageverschiebung der bislang getroffenen Festsetzungen, ergänzt um inhaltliche Festsetzungen zur funktionalen Zuordnung.

Die Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13 BauGB ist vorliegend möglich und wird durch die Stadt Coswig (Anhalt) aufgegriffen. Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt.

Änderungsübersicht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt)

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung</u>	
Mischgebiet MI	Erweiterung in nördlicher und westlicher Richtung um bis zu rd. 8 m (insgesamt rd. 334 m ²)
Grünflächen, öffentlich	leicht reduzierte Größe (um rd. 334 m ²), entsprechend der Mischgebietserweiterung
Baugrenzen	geometrische Anpassung
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	anteiliger Entfall im Plangeltungsbe- reich und Ergänzung und Anpflan- zungsfestsetzungen im Bereich der externen Maßnahmenfläche (flä- chenbezogener Ausgleich 1:1)
Festsetzung zu erhaltende Bäume	anteiliger Entfall auf Grund zwischenzeit- lich erfolgter Rodungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit	Festsetzung öffentlicher Straßenver- kehrsfläche
Leitungsrecht: Begünstigte Vorsor- gungsträger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Be- günstigte Versorgungsträger, Stadt Coswig (Anhalt) und geometrische Anpassung
<u>textliche Festsetzungen</u>	
textliche Festsetzung Ziffer 14	wird im Hinblick auf Nebenanlagen im Bereich nicht überbaubarer Grund- stücksflächen angepasst
textliche Festsetzung Ziff. 27 a	geändert im Hinblick auf den Flä- chenbezug der externen Ausgleichs- maßnahme
<u>neuer Planungsgegenstände</u>	
keine	

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

2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das ca. 0,42 ha große Plangebiet der 2. Änderung liegt nördlich der Elbstraße im Bereich der Gemarkung Coswig, westlich begrenzt durch die Flurstücke 712 und 921, Flur 19, Gemarkung Coswig, im Norden angrenzend an das Grundstück des hier befindlichen Discountmarktes (Flurstücke 474 und 768, Flur 19, Gemarkung Coswig) und im Osten durch Wohngrundstücke entlang der Hafenstraße.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist auf der Planzeichnung ersichtlich.

2.4 PLANINHALTE

2.4.1 Baugebiete

- Mischgebiete (MI)

Entsprechend des Planungsanlasses der 2. Änderung und unter Bezugnahme auf die angrenzende freiräumliche Struktur mit dementsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsoptionen, wird die Erweiterung eines Mischgebietes festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes soll, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, eine zeitgemäße und dem zukünftigen Stellenwert des Standortes entsprechende Bebauung entstehen, wie sie in ihrem Maßstab benachbart bereits vorgefunden bzw. aus der Gesamtkonzeption des Bereiches zwischen Elbstraße und Elbe fernerhin seitens der Stadt Coswig (Anhalt) als sinnvoll erachtet wird. Damit erweitert sich der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in geringfügiger Form und gibt hier die Möglichkeit der gärtnerischen Nutzung, einschließlich des Etablierens von im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung zu sehenden Nebenanlagen. In diesem Sinne wird die textliche Festsetzung Ziffer 14 des Ursprungsbebauungsplanes angepasst.

Die Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke erhöht sich damit in zeitgemäßer Form. Der städtebauliche Maßstab bleibt, wie eingangs zu dieser Begründung bereits formuliert, in seine Festsetzungsgegenständen zu Art und Maß bzw. überbaubarer Grundstücksfläche, Geschossigkeit und Bauweise unverändert bestehen. Die rückwärtige gärtnerische Nutzung stellt sich als ortstypisch bei derartigen Grundstücksverhältnissen dar und

soll im vorliegenden Fall bei ausgeübten Wohnnutzungen entsprechend zum Tragen kommen. So ist es bereits im Ursprungsbebauungsplan geregelt.

Allgemein gilt:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA), vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Verm-GeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA, S. 522, 523) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

2.4.2 Verkehrsflächen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze der 2. Änderung fand sich bis dato ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Zwischenzeitlich ist eine öffentliche Verkehrsfläche entstanden und wurde im kommunalen Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Coswig (Anhalt) als öffentlich gewidmet eingetragen. Diesem Sachverhalt wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung entsprochen und eine öffentliche Verkehrsfläche im in Rede stehenden Bereich festgesetzt.

2.4.3 Leitungsrechte

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

Ergänzende, durch den erweiterten Nutzungszweck begründete sonstige bauplanungsrechtliche Erfordernisse, werden hierdurch nicht begründet. Somit bleibt die städtebauliche Zielstellung dem Grunde nach gewahrt.

2.4.4 Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können im Bereich der Elbstraße die Baugrundstücke des Mischgebietes anfahren. Hier sind die Entsorgungsbehältnisse bereit zu stellen und nach der Entsorgung wieder auf die Privatgrundstücke zurückzuholen. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

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

Das in dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist direkt auf den Grundstücken zu verbringen bzw. zu versickern.

Allgemein gilt:

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Wittenberg für das Gebiet des Landkreises Wittenberg, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die

Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung, welche gemäß der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zu Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbeiträge sind zum Zwecke des Nachweises einzubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.08.2013 (BGBl. I S. 2977, 2978), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 22 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3201) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 36 und Artikel 4 Abs. 21 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

2.4.5 Brandschutz

Für das festgesetzte Mischgebiet des Ursprungsbebauungsplanes besteht ein ausreichender Grundschutz im Bereich der Löschwasserversorgung. Die verkehrliche Erschließung ist für den Änderungsbereich für die Feuerwehr über den Straßenzug Elbstraße möglich. Diese kann mit einer Achslast von mind. 10 Tonnen befahren werden. Die Absicherung des Löschwasserbedarfs ist für das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren gegeben. Laut DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit dem Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg herzustellen.

2.4.6 Immissionsschutz

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das erweiterte Mischgebiet im Plangeltungsbereich der 2. Änderung gesundheitsgefährdend auswirken könnten, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. Hierzu wurden u. a. Vorkehrungen durch Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffen.

2.4.7 Denkmalschutz

Aus dem betroffenen Gebiet der 2. Änderung ist bislang kein archäologisches Denkmal bekannt geworden, so dass aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken gegen die 2. Änderung besteht. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

2.4.8 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Landkreises Wittenberg enthalten sind. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

2.4.9 Baugrund³

Im Bereich des Mischgebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" wurden in der Vergangenheit Geländeauffüllungen mit unterschiedlichen anthropogenen Materialien bzw. Bodensubstraten vorgenommen. Die anstehenden Auffüllungen besitzen nur eine geringe Tragfähigkeit, so dass sich tragfähigkeitsverbessernde Maßnahmen erforderlich machen können.

Die Gründung der Fundamente kann unter Beachtung oben angesprochener Inhalte und den Festlegungen der DIN 1050 als Flachgründung auf Streifen, Einzel- und Plattenfundamenten erfolgen.

Eine Beeinflussung der Baumaßnahme durch unterirdisches Wasser ist während der Bauausführung bei mittleren Wasserständen nicht zu erwarten.

Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß ATV Arbeitsblatt 130 ist nach Durchstoßen der Auffüllung innerhalb der Schmelzwassersande möglich. Für die Schmelzwassersande ist ein durchschnittlicher Gebirgsdurchlässigkeitswert von $K_f = 2 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ als Bemessungswert anzusetzen.

³ unter Verwendung von Auszügen aus Protokoll zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) – Voruntersuchung – Sven Nehrkorn, Streetz, 15.01.2004

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

Vor beabsichtigten Baumaßnahmen werden aus den v. g. Rahmenbedingungen heraus unbedingt zur Prüfung der Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes Baugrunduntersuchungen empfohlen. Mit zusätzlichen Aufwendungen zur Erzielung der notwendigen Tragfähigkeit ist im gesamten 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen.

2.4.10 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

2.5 Umweltauswirkungen

Da auf Grund der Geringfügigkeit die vorliegende 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, resultiert nur ein geringer Betrachtungsgegenstand in Bezug zum geltenden Rechtsplan. Mit Umweltauswirkungen die über die durch den rechtskräftigen Plan zulässigen Eingriffe hinausgehen, ist infolge der 2. Änderung nur marginal zu rechnen.

Hinsichtlich der Größe der zu ändernden Festsetzungsgegenstände bleibt das Plangebiet unter dem Schwellenwert von 20.000 m² für die Vorprüfung des Einzelfalls, bezüglich der Umweltauswirkungen von Bauvorhaben gemäß UVPG, Anlage 1 (Nr. 18.1 bis 18.9). Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Anlagen oder Vorhaben wird mit der hiesigen Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen spätestens bei der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden sein, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition i. S. d. BNatSchG entsprechen. Daher wurde zum Rechtsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der neben der Prognose der wahrscheinlichen Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushaltes insbesondere auch die mögliche Vermeidung oder Minimierung von Eingriffen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen zum Betrachtungsgegenstand hatte.

Der Plangeltungsbereich wurde seinerzeit in zwei Abschnitten in zeitlicher Folge beplant, für beide Bereiche wurde jeweils eine separate Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit anschließender Zuordnung interner sowie externer Flächen für Kompensationsmaßnahmen durchgeführt und entsprechend im

Rechtsplan festgesetzt. Damit konnten die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Umweltauswirkungen bauleitplanerisch bewältigt werden. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden teilweise Flächen überplant, die bisher als Grüngürtel und auch mit Maßnahmen zur internen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe belegt waren.

Der Umfang des hiesigen 2. Änderungsverfahrens ist mit 0,42 ha räumlich gering und auch inhaltlich bzgl. der vorgesehenen neuen Nutzungen der in Rede stehenden Flächen für den Gesamtgeltungsbereich erkennbar nicht von bedeutender Rolle. Erhebliche zusätzliche negative Umweltauswirkungen, respektive Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf das Plangebiet insgesamt, werden durch die 2. Änderung wahrscheinlich nicht ausgelöst. Jedoch finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt, die nicht durch die bereits zulässigen Eingriffe des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans "abgedeckt" sind. Zudem kommt es durch den neuen Zuschnitt der Bauflächen zum Wegfall von Fläche für Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ursprungsplan, wofür Ersatz geschaffen werden muss.

In erster Linie ist hier die räumliche Verlagerung der bisherigen Mischgebietsfläche wegen der Anlage einer Erschließungsstraße und damit einhergehend die Erhöhung der Versiegelungsrate zu nennen. Das bisherige MI und damit auch die bebaubare Fläche wird nach Westen in Richtung Ziekoer Bach ausgedehnt, womit ein Teil der bis dato dort festgesetzten Grünfläche, resp. Entwicklungs-/Kompensationsflächen verloren geht. Die neue Verkehrsfläche betrifft bisherige MI-Flächenanteile, für die sich die mögliche Versiegelungsrate (bisher 60 % GRZ 0,6) erhöht.

Damit sind Beeinträchtigungen insbesondere der Schutzgüter Boden, Bodenwasserhaushalt und durch den Ausfall der Lebensraumfunktion der betroffenen Fläche (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) zu erwarten. In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich ermöglichten Bebauung werden für die übrigen Schutzgüter keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht vorhanden. Die in der Nähe des Geltungsbereichs befindlichen Schutzgebiete sind erkennbar nicht von der Planung betroffen.

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

2.5.1 Landschaftspflege und Grünordnung

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

Leitgedanke ist dabei zum einen die Sicherung und Verbesserung der Situation am Ziekoer Bach sowie zum anderen der Aufbau einer vernetzten internen Grünstruktur unter Einbeziehung insbesondere vorhandener Gehölze. Der Ziekoer Bach und der dazu gehörige Gewässerschonstreifen tangieren den Bereich der 2. Änderung nicht direkt. Betroffen ist der östliche Randbereich, eine Grünfläche des internen Grünverbundes (südlich des Nahversorgers) zwischen dem Ziekoer Bach und dem Baugebiet westlich der Hafenstraße. Der Ziekoer Bach ist für den regionalen Biotopverbund von Bedeutung und stellt für die örtliche Situation die wertvollste Biotopstruktur dar. Daher sieht der LBP eine als "Grünzug" benannte durchgehenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. T-Fläche) begleitend zum Gewässerverlauf vor, an die dann unterschiedlich räumlich bemessene weitere Grünflächen (private wie öffentliche) eines "Grüngürtels" angebunden sind.

Diese Grundstruktur wird durch die 2. Änderung nicht grundsätzlich verändert, jedoch verringert sich der Grünzug durch die Bauflächenausweitung im betroffenen Bereich in der Breite um bis zu rd. 7,50 m. Die Baugrenze im erweiterten Mischgebiet liegt soweit eingerückt, dass eine erlebbare Grünzone im unbebaubaren Grundstücksbereich entwickelt werden kann, die mit der bestehenden Uferzone des Ziekoer Bachs und dem festgesetzten Gewässerschonstreifen zusammen weiterhin als geschlossene Grünstruktur wirkt. Der Raumeindruck bleibt erhalten. Die Bäume und Grünbestände am Ziekoer Bach bilden weiterhin die grüne Kulisse und räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs – wie in der Ursprungsplanung vorgesehen.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünfläche/Grüngürtel und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfällt für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung zugunsten der erweiterten Baugebietsfestsetzung. Die Festsetzungsgegenstände der textlichen Festsetzung Ziffer 24 des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden damit für diesen Flächenanteil wirkungslos, bleiben jedoch für die übrigen Flächen des Grüngürtels der rechtskräftigen Planfassung in vollem Umfang weiterhin gültig.

2.5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (E/A-Bilanz)

Der Rechtsplan enthält zum einen Festsetzungen mit Umweltauswirkungen, bei deren Vollzug auch mit Eingriffen i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG zu rechnen ist; zum anderen entsprechende Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen, mit Hilfe derer die Eingriffe bauleitplanerisch bewältigt werden können (s. o.). Darüber hinausgehende, durch die 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwartende, neue Umweltfolgen mit Eingriffscharakter müssen i. S. d. naturschutzrechtlichen Definition bilanziert und kompensiert werden, weiterhin muss der Verlust von knapp 340 m² ursprünglicher Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

Um die Vergleichbarkeit mit dem bestehenden Rechtsplan sicher zu stellen und damit auch die Verhältnismäßigkeit der hiesigen 2. Änderung zum gesamten Planwerk "Elbeblick" transparent darzustellen, soll die E-/A-Bilanzierung hier in selber Art und Weise wie im Ursprungsplan erfolgen: der Geltungsbereich wurde in zwei Schritten beplant, entsprechend wurde für den Teil a) östlicher Bereich "Marina/Nahversorger" und Teil b) westlicher Bereich "Camping" die E-/A-Bilanz separat durchgeführt und auch die notwendigen externen Maßnahmen jeweils entsprechend zugeordnet. Die externen Flächen für die bisher (im Ursprungsbebauungsplan) als notwendig ermittelten Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Norden der Stadt Coswig (Anhalt) nahe der Ziekoer Landstraße. Dort ist ein größerer zusammenhängender Komplex von Zuordnungsflächen für verschiedene Vorhaben im Entstehen. Die beiden Maßnahmen für Teilbereich a) und b) des "Elbeblick" grenzen direkt aneinander an.

Die hiesige 2. Änderung betrifft lediglich Flächen im östlichen Teilbereich a), so dass der westliche Teilbereich b) hier nicht weiter betrachtet werden muss.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans war das sog. LSA-Modell noch nicht bindend, daher und auf Grund der besonderen ökologischen Rahmenbedingungen des Plangebietes erfolgte seinerzeit eine verbalargumentative Bewertung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch Berechnungen der Biotopwertigkeit in Anlehnung an das sog. "Hessische Modell" unterstützt wurde. Um den inzwischen geltenden Bestimmungen zu entsprechen, wird hier nun für die 2. Änderung gemäß der üblichen Praxis das LSA-Modell angewendet. Für den Wegfall der Kompensationsflächenanteile aus dem Ursprungsplan soll wg. der geänderten Modell-Anwendung (s. o.) Ersatzfläche in selber Größe bereitgestellt werden.

Der Änderungsumfang beläuft sich insgesamt auf rd. 4.150 m², wovon bisher rd. 340 m² als Grünfläche und 3.810 m² Mischgebiet festgesetzt waren. Anhand der GRZ von 0,6 war damit bisher im MI die Versiegelung/Bebauung von rd. 2.286 m² zulässig.

Durch die 2. Änderung entfällt die Grünfläche (nur für den Bereich der hiesigen 2. Änderung) zugunsten des Mischgebiets. Im östlichen Bereich ist die

Umwidmung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf einer Mischgebietsfläche zu Gunsten der Allgemeinheit in eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Insgesamt erhöht sich damit die mögliche Vollversiegelung um rd. 404 m².

B-Plan Nr. 15 "Elbeblick" 2. Änderung

Stand 24.02.2015

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nach dem "Modell LSA"

Biotopbestand / aktueller Zustand				
Code	Biototyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche in m ²	Biotopwert
B.	Mischgebiet (GRZ 0,6) bebaubar	0	2.286	0
AKY	Mischgebiet (GRZ 0,6) begrünt	7	1.524	10.668
HGA	Fläche für Maßnahmen	15	340	5.100
Summe			4.150	15.768

Planung / 2. Änderung				
Code	Biototyp / Nutzungstyp	Wertpunkte	Fläche in m ²	Planwert
B.	Mischgebiet (GRZ 0,6) bebaubar	0	2.190	0
AKY/HHA	Mischgebiet (GRZ 0,6) begrünt Garten / Freifläche mit Hecke	7	1.460	10.220
VS.	Straßenverkehrsfläche	0	500	0
Summe			4.150	10.220

Biotopwert	15.768
Planwert	10.220
Differenz	- 5.548
Kompensationsrate	64,8%

Nutzungs- / Biototyp			Wert- punkte je m²	Vorher		Nachher	
				Flächen- anteil (in m²)	Biotop- wert	Flächen- anteil (in m²)	Plan- wert
Flurstück 5/5, Flur 6							
1a	ABX	Acker, Ansaatgrünland		340			
1b	ABX	Acker, Ansaatgrünland	7	620	4.340		
1c*	ABX	Acker, Ansaatgrünland	7	2.040	*(14.280)		
2a	HYA/ HHB	Fläche für Maßnahmen (HBG): Gehölzstreifen, heimische Arten				340	
2b	GMA	Wiese (mesophiles Grün- land) extensive Pflege	16			620	9.920
2c*	GMA	Wiese (mesophiles Grün- land) extensive Pflege*	(16)			2.040	*(32.640)
Summe				3.000	4.340	3.000	9.920

* wird nicht für den B-Plan Nr. 15_2.Änderung bean-
sprucht, Kompensationswert kann anderen Vorhaben
zugeordnet werden

Biotopwert vorher	4.340
Biotopwert nachher	9.920
<u>Aufwertung</u>	<u>+ 5.580</u>

2.5.3 Kompensation zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft

Die 2. Änderung beinhaltet die Verlagerung von Mischgebietsflächen sowie die Umwidmung von Mischgebietsfläche in eine Verkehrsfläche und damit einhergehend die Zunahme von Versiegelungsflächen, dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf, der unter Anwendung des LSA-Modells soweit als möglich im Plangebiet der 2. Änderung bewältigt werden soll. Nicht durch Maßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung zu bewältigen ist der Verlust von rd. 340 m² öffentlicher Grünfläche mit der Funktion als Kompensationsfläche aus dem Rechtsplan, hierfür müssen Maßnahmen externer Art zugeordnet und durchgeführt werden.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche des Mischgebietes der 2. Änderung wird analog der Maßnahmen aus dem bestehenden Rechtsplan die Idee des Grüngürtels weiter verfolgt, als Übergang zu den außerhalb des Änderungsbereiches verbleibenden westlichen Grünflächen sollen entsprechend hochwertige Grüngestaltungsmaßnahmen und vor allem Heckenanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen dienen. Mit den dargestellten

Maßnahmen lässt sich die zusätzliche Versiegelung i. S. d. Eingriffsregelung gemäß Berechnung nach dem LSA-Modell aber nicht vollständig kompensieren, so dass auch hierfür externe Maßnahmen heranzuziehen sind.

Um dem vorgehend dargestellten Kompensationsbedarf hinreichend zu dienen, werden externe Maßnahmen auf rd. 960 m² im Rahmen eines Flächenpools an der Ziekoer Landstraße zugeordnet. Der Verlust von rd. 340 m² öffentlicher Grünfläche/Kompensationsfläche aus dem Ursprungsplan soll durch Gehölzanpflanzungen in gleicher Größe ersetzt werden, der mit dem Anstieg der Versiegelungsrate verbundene Biotopwertverlust durch dem südlich vorgelagerte Neuanlage von rd. 620 m² Extensiv-Wiese. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und durch vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gesichert.

2.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

2.7 Flächenübersicht

	0,42 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Mischgebiete	0,37 ha	88,10 %
- <u>Verkehrsflächen</u> öffentliche Verkehrsflächen	0,05 ha	11,90 %

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

3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

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

3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

3.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

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

3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁴

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

4. FINANZIERUNG VORGESEHENER MASSNAHMEN

Auf Grund der unveränderten Erschließungssituation im Plangebiet der 2. Änderung und der bestehenden Eigentümerschaften zu den zu entwickelnden Flächen, entstehen der Stadt Coswig (Anhalt) keine Kosten. Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden durch vorliegenden Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung nicht begründet.

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

⁴ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt) hat zum Verfahrensstand Entwurf vom 2015 bis 2015 gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt) am 2015 als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 24.02.2015

.....
(Bürgermeisterin)