

HAIDE FELD III

BEBAUUNGSPLAN NR. 26

SATZUNG

gemäß § 10 (1) BauGB

12.12.2016



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 ABlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEBAUUNGSPLAN	5
1.	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	5
2.	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ PLANUNGSERFORDERNIS	7
4.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
5.	GELTUNGSBEREICH	9
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	11
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht	16
7.	ERSCHLIESSUNG	16
7.1	Verkehrerschließung	16
7.2	Ver- und Entsorgung	21
7.3	Brandschutz	23
7.4	Abfallentsorgung	24
8.	ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHEN, ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG	24
9.	DENKMALSCHUTZ	25
10.	IMMISSIONSSCHUTZ	28
11.	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, GRÜNORDNUNG	32
12.	FLÄCHENBILANZ	34
13.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	34
13.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	34
13.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	34
13.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	34
13.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	35
14.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	35
II.	UMWELTBERICHT	36
1.	EINLEITUNG	36
2.	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	37
3.	FACHGESETZE UND IHRE ZIELE FÜR DEN UMWELTSCHUTZ	37

3.1	Baugesetzbuch (BauGB)	37
3.2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	38
3.3	Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	40
4.	SCHUTZGEBIETE	42
5.	REGIONALPLANUNG	43
6.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES GEGENWÄRTIGEN UMWELTZUSTANDES	44
6.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	44
6.1.1	Biotoptypengruppe: Gehölze	45
6.1.2	Biotoptypengruppe: Ruderalfluren	47
6.1.3	Biotoptypengruppe Siedlungsbiotope/Bebauung, sonstige Biotope und Objekte	51
6.1.4	Vorbelastungen Pflanzen- und Tierwelt	51
6.2	Boden, Wasser, Klima/Luft	52
6.3	Landschaftsbild	52
6.4	Mensch	53
6.5	Kultur- und Sachgüter	53
6.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	54
7.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	54
8.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	55
8.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	55
8.1.1	Vegetation und biologische Vielfalt	55
8.1.2	Tierwelt	55
8.1.3	Gesamtauswirkungen Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	56
8.1.4	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation	56
8.1.5	Externe Kompensationsmaßnahmen	59
8.1.6	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	60
8.2	Boden, Wasser, Klima/Luft	60
8.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	60
8.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	61
8.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	61
8.3	Landschaftsbild	61
8.4	Mensch	62
8.5	Kultur- und Sachgüter	63

8.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	64
9.	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	64
9.1	Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz	69
9.2	Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen	71
10.	ERHEBLICHKEIT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	72
11.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	75
12.	VERWENDETE VERFAHREN/HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	76
13.	ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	77
14.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	77
15.	LITERATURVERZEICHNIS	81
III.	VERFAHRENSVERMERK	83

I. BEBAUUNGSPLAN

1. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine ehemals gewerblich bzw. industriell genutzte Fläche einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch den Bebauungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen. Der Standort ist hinsichtlich seiner Lage an der Autobahnanschlussstelle BAB 9 Coswig (Anhalt) und an der B 187 durch die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Das Entwicklungspotential ist aufgrund der bevorzugten Lage gut, so dass der Standort voraussichtlich gut angenommen wird und nach der Erschließung des Gewerbegebietes mit einer zügigen Bebauung gerechnet werden darf. Der Schwerpunkt liegt auf einer gewerblichen Entwicklung. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Revitalisierung einer Altfläche gegenüber einer neuen Inanspruchnahme anderer Landschaftsbereiche zu begrüßen.

Im näheren Umfeld sind weitere gewerblich oder industriell genutzte Flächen vorhanden, so dass sich das neu geplante Gewerbegebiet in die kommunale Entwicklungskonzeption zu den gewerblichen Bauflächen entsprechend der für den vorliegenden Standort gegebenen Landesbedeutsamkeit einfügt. Die gewerblichen Flächen im Umfeld sind jedoch weitgehend ausgelastet oder auf spezielle Vorhaben zugeschnitten, so dass keine Flächenreserven mehr zur Verfügung stehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III" wird ein neues Gewerbegebiet erschlossen, von dem sich die Stadt Coswig (Anhalt) eine weitere Stärkung des Wirtschaftsstandortes mit Landesbedeutung erwartet. Neben der Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen ist im Speziellen die Ansiedlung eines Autohofes geplant. Das Plangebiet wird dennoch einheitlich als Gewerbegebiet entwickelt; auf den westlichen Flächen wird derzeit ein Autohof, wie vor, an der BAB-Strecke zwischen Leipzig und Berlin projektiert. Die Entwicklung des Gewerbegebietes bedeutet eine wirtschaftliche Stärkung des Standortes allgemein und ist mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden. Die Schaffung weiterer Arbeitsplätze durch die Investitionen in Erschließung und Infrastruktur sowie durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe steht dabei im Vordergrund. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um ein neues Planungskonzept.

2. AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Haidefeld III", der im Wesentlichen dieses Plangebiet zum Gegenstand hatte, wurde seinerzeit von der Gemeinde Klieken am 04.10.2000 beschlossen. Im Anschluss daran wurden mehrere Billigungsbeschlüsse und öffentliche Auslegungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden im Auftrag der ehemaligen Gemeinde Klieken vom Planungsbüro Grüttner, zuletzt im April/Mai 2007, um Stellung-

nahme gebeten. Der Gemeinderat hat am 19.11.2007 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss einstimmig gefasst. Die Verfahrensunterlagen wurden vom seinerzeit beauftragten Planer allerdings lediglich unvollständig vorgelegt. Da die Genehmigungsakte trotz mehrfacher Aufforderung durch die Verwaltung vom Planer nicht vervollständigt wurde, konnten die Unterlagen nicht zur Genehmigung bei der zuständigen Behörde vorgelegt werden. Die o. g. Beschlüsse wurden nicht öffentlich bekannt gemacht.

Dieses nicht abgeschlossene Verfahren wurde im Herbst 2010 wieder aufgegriffen. Da ausreichende Grundlagen und Stellungnahmen durch die vorangegangenen Verfahrensschritte vorliegen und bereits mehrfach Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben war, sollte auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Vielmehr sollten durch eine Überarbeitung des Entwurfs aktuelle Entwicklungen erfasst und berücksichtigt werden. Der überarbeitete Entwurf (jetzt unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Haide Feld III") sollte erneut öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange zu nochmaliger Stellungnahme aufgefordert werden.

Diese Planungen wurden aufgrund eines sich abzeichnenden Eigentümerwechsels im November 2010 abermals unterbrochen. Die seinerzeit anvisierte förmliche Beteiligungsrunde fand nicht mehr statt. Mittlerweile haben sich die Eigentumsverhältnisse geändert und neue Ansiedlungswünsche sind so konkret, dass der Entwurf des Bebauungsplanes erneut angefasst und ergänzt werden musste. Die neuen Flächeneigentümer brachten im Dezember 2011 bei einem Besprechungstermin ihre Ansiedlungsbestrebungen zum Ausdruck. Im Ergebnis sollte die Lage an der Bundesautobahn ausgenutzt und der westliche Teilbereich des Plangebietes mit einem Autohof überplant werden, welcher 24 Stunden an 7 Tagen der Woche geöffnet haben soll. Da der Begriff "Autohof" keinen planungsrechtlich fixierten Begriff darstellt und als gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig ist, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes legitim. Der Autohof wird auf den westlich gelegenen Flächen des Plangebietes geplant. Der Autohof wird autobahnahe Nutzungen bereithalten. Neben geordneten Parkmöglichkeiten und einer Tankstelle mit geringer Verkaufsfläche soll ein Angebot an Dienstleistungen bzw. zur Pausengestaltung zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat ihren Willen zur Überplanung des Gebietes mit einem Gewerbegebiet mithilfe eines neuen Aufstellungsbeschlusses am 08.05.2012 bekundet und gleichzeitig die vorangegangenen Verfahren eingestellt. Das Bauleitplanverfahren wurde demgemäß im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange von neuem eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB) fand im Sommer 2012 statt. Nachdem sämtliche Einwände in der Zwischenzeit geklärt werden konnten, wurde im Herbst 2013 die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gewerbegebiet Haidefeld III" vom November 2010 fungierte zunächst als Grundlage für den neu zu erarbeitenden Entwurf. Der Bebauungsplan wurde umbenannt in: Be-

bauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III". Die bisher unter anderen Bezeichnungen für dieses Gebiet aufgestellten, aber nie rechtskräftigen Bebauungspläne wurden gegenstandslos. Im Ergebnis der Abwägung entschließt sich die Stadt Coswig (Anhalt) ein Planverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, um zwischenzeitlich geänderte Planungsvorstellungen hinsichtlich einer höheren Effizienz und Attraktivität des Plangebietes rechtsverbindlich werden zu lassen. Die geänderten Planinhalte werden einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Beurteilung vorgelegt.

Es liegt im Interesse der Stadt Coswig (Anhalt), das langjährige Bauleitplanverfahren in Zusammenarbeit mit dem gegenwärtigen Erschließungsträger nunmehr zum Abschluss zu bringen. Das o. g. Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bedeutet auch, dass der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Erschließungsträger fortzuschreiben ist.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/ PLANUNGSERFORDERNIS

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) 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". Südlich der derzeitigen Trasse der B 187 befindet sich ein "Vorbehaltsgebiet ökologisches Verbundsystem".

Für die Stadt Coswig (Anhalt) existiert bislang kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP). Der Ergänzungsflächennutzungsplan (EFNP) der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich derzeit in 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 EFNP genauer aus. Da noch kein genehmigter Gesamtflächennutzungsplan vorliegt, ist der Bebauungsplan als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einzustufen und bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Die Gründe, welche im Folgenden weiter benannt werden, erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes, vorlaufend der Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt). Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Aufgrund der Aussagen des Regionalen Entwicklungsplanes und der Zustimmung des Stadtrates Coswig (Anhalt), drückt der Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes den planerischen Willen der Stadt Coswig (Anhalt) aus. Er steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen und berücksichtigt in ausreichender Weise die Vorgaben aus übergeordneten Planungen und diverser Fachgesetze. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich einerseits aus der Revitalisierungsnotwendigkeit eines gewerblichen Altstandortes mit baulichen Resten der ehemaligen Nutzung des Geländes, die den Standort verunstalten, zum anderen aus der besonderen infrastrukturellen Lagegunst, die auf ein hohes Entwicklungspotential der Fläche hinweist. Die Gelegenheit, das Plangebiet vor einem weiteren baulichen Zerfall zu schützen, um so einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung zu ermöglichen, muss jetzt ergriffen werden. Auf die Flächennutzungsplanaufstellung, die mittlerweile einige Jahre andauert, kann unter keinen Umständen in Anbetracht der wirtschaftlichen Situation gewartet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Die in der näheren Umgebung vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete sind weitgehend ausgelastet oder wurden vorhabenbezogen entwickelt und stehen damit für die Neuansiedlung weiterer Betriebe nicht zur Verfügung. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze steht im öffentlichen Interesse. Aufgrund der langen, bislang erfolglosen Planungszeit auf der Ebene der Bauleitplanung, besteht sowohl auf Seiten der Stadt Coswig (Anhalt) als auch auf Seiten des Erschließungsträgers ein dringendes Interesse, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen. Diese Gründe lassen keinen weiteren zeitlichen Aufschub zu.

4. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie unter Kapitel 3 ausgeführt, stehen die Entwicklungsziele unter dem Entwicklungsgrundsatz einer landesbedeutsamen Gewerbefläche in hochwertiger städtebaulicher Lage. So ist der Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Teilflächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipiell städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Auch wenn die Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung zum vorliegenden Bebauungsplan noch nicht gegeben sein wird (s. a. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB), kann der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz, den Verkehr sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der anteilig hier zu berücksichtigenden Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung zur Umweltprüfung ergab, dass die vorliegende Bebauungsplanung nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Bebauungsplan wurde gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG abschließend nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt. 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 bzw. für die Vorprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geführt.

5. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Buro in der Flur 1. Er grenzt im Westen an die Böschung zur BAB 9, im Norden an die Bahnstrecke Dessau-Wittenberg und im Osten an die Gewerbestraße (Buroer Feld). Im Süden schließt der Geltungsbereich von Westen kommend zunächst den Kreuzungsbereich der Autobahnanschlussstelle BAB 9 mit der B 187 mit ein und verläuft Richtung Osten weiter an der Grenze der Planfeststellung Ortsumgehung Coswig (Anhalt) B 187n.

Ebenfalls abgebildet im Planteil B des Bebauungsplanes sind Flurstücke der Flur 1 und Flur 3, Gemarkung Stackelitz, auf welchen externe Kompensationsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen sollen.

Im Gegensatz zu den früheren Planfassungen (s. Kap. 1) wurden einige Flurstücke ganz oder teilweise aus dem Geltungsbereich heraus genommen, da sie entweder nicht der Planungshoheit der Stadt Coswig (Anhalt) unterliegen, wie z. B. Flächen der Deutschen Bahn und Böschungflächen der BAB 9, da kein Planungerfordernis besteht, wie z. B. hinsichtlich der Straße "Buroer Feld"

oder aufgrund der voranschreitenden Planungen für die Ortsumgehung Coswig (Anhalt) B 187 n, da auf das laufende Planfeststellungsverfahren Rücksicht zu nehmen ist. Der östliche Anschluss des Gewerbegebietes an die Buroer Straße wurde entgegen der Vorentwurfsplanung nicht an den geplanten Verlauf der Buroer Straße gelegt, sondern an die Bestandstraße. Außerdem ergab sich die Notwendigkeit, die für das Vorhaben eines Autohofes erforderliche erweiterte Autobahnanschlussstelle an der B 187 in den räumlichen Geltungsbereich aufzunehmen, um weitere Zeitverluste durch ein erneutes Planfeststellungsverfahren für den Knotenpunkt zu vermeiden. Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu ersehen.

Hinweis:

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.

 <p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</p>	 <p>Festpunktübersicht Erstellt am 03.11.2016</p>
 Meter	Maßstab 1:10000



— Lagefestpunkt innerhalb des Bebauungsplanes

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und dem Bedarf als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. In Teilen wird der Bebauungsplan projektbegleitend erstellt (Autohof).

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 Abs. 3 BauNVO.

Im Auftrag der Stadt Coswig (Anhalt) wurde 2007 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ein Einzelhandelsentwicklungskonzept erarbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass kaum Entwicklungsperspektiven außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind. Lediglich für einzelne Warengruppen, wie z. B. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf oder Hausrat, Einrichtungen, Möbel wurde ein zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf von je ca. 50 m², für "sonstigen Einzelhandel" von ca. 100 m² zur vollständigen Bindung der Kaufkraft ermittelt. Es handelt sich demzufolge um Flächen weit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, die in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig wären. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche werden im Gewerbegebiet "Haide Feld III" Einzelhandelsbetriebe nur als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, als zulässig festgesetzt. Deshalb wird in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie räumlich, flächenmäßig und in ihrem Sortiment dem Gewerbe eines Hauptbetriebes untergeordnet sind. Eine Flächengröße zur genaueren Bestimmung des Maßstabs der Verhältnismäßigkeit kann aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet besteht lediglich die Möglichkeit, nach der Art der Betriebe zu gliedern, nicht jedoch wie beispielsweise in einem Sondergebiet, maximale Verkaufsflächengrößen festzusetzen. Zudem kann zurzeit nicht abgeschätzt werden, ob Auswirkungen auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, z. B. durch eine Überschneidung der Sortimente, nachgewiesen werden können. Untergeordnete Flächengrößen können beispielsweise vorliegen bei Shops innerhalb einer Tankstelle, bei Werkstätten, die auch Zubehör verkaufen oder bei der Selbstvermarktung von am Standort produzierten Waren.

Im Plangebiet sind zudem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vollständig ausgeschlossen, um mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld auszuräumen, da die Gefahr besteht, dass die LKWs, deren Kühlwagen die Nacht durchlaufen, zu hohe Lärmemissionen erzeugen könnten.

Darüber hinaus sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke generell nicht zulässig sein. Diese Beschränkung dient dazu, das produzierende und verarbeitende Gewerbe am Standort zu stärken. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet auch langfristig hauptsächlich beschäftigungsintensiven Betrieben vorbehalten bleibt und der Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen dient. Zudem ist auch die Ansiedlung weiterer allgemein zulässiger Nutzungen möglich, für die der Standort aufgrund der unmittelbaren Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz interessant sein könnte. Dies trifft insbesondere auf die avisierte Tankstelle in Verbindung mit dem Autohof oder Logistikunternehmen, Zentrallager u. ä. Nutzungen zu.

Unter dem Begriff "Vergnügungsstätte" wird grundsätzlich eine Vielzahl an Einrichtungen zusammengefasst. In der Kommentierung zur BauNVO (Fickert/Fieseler, BauNVO 10. Auflage) werden unter dem städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" drei Unterarten wie folgt genannt:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen.

Während in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4 keine der Vergnügungsstätten zulässig sind, bezieht sich gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten im GE 1 und GE 5 allein auf die Anlagenart der Spiel- und Automatenhallen.¹

Nachtlokale jeglicher Art und Diskotheken sind im gesamten Gewerbegebiet folglich nicht zulässig. In Verbindung mit dem Ausschluss einiger Arten von Vergnügungsstätten wird auch festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig sind. Diese fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten, da sie eher wohnartigen Charakter aufweisen und daher im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären. Sie würden sich jedoch in die o. g. Zielsetzung und die Struktur der Betriebe nicht einfügen und das Gebiet belasten.

An diesem bevorzugtem Standort sollen qualitätvolle gewerbliche Betriebe angesiedelt und von vorne herein das Entstehen eines sog. "trading-down-Prozesses", der häufig mit der Ansiedlung von Bordellen, Einzelhandelsbetrie-

¹ Für das Gewerbegebiet im Bereich des Autohofes ist ein sog. Entertainment-Center mit Spielhalle (Spielothek) geplant, welches mit vier Spielkonzessionen betrieben werden soll. Der baurechtliche Begriff fasst demnach mehrere gewerberechtlich eigenständige Spielhallen als eine Einheit zusammen. Es sollen Unterhaltungsspiele ohne Gewinnmöglichkeit i. S. d. § 33 i Gewerbeordnung (GewO), wie z. B. Billard, Fahrsimulatoren, Flipper oder Videospiele angeboten werden. Außerdem sind Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit i. S. d. § 33 c GewO angedacht, wie z. B. die klassischen Spielautomaten.

ben mit erotischem Warensortiment etc. verbunden ist, ausgeschlossen werden. Diese Ansiedlungen sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht. Dies könnte sich auch auf benachbarte Siedlungsbereiche und das Image der Stadt - das Plangebiet prägt aufgrund der Lage den ersten Eindruck von der Autobahn kommend - insgesamt auswirken. Häufige Folgen der Ansiedlung derartiger Betriebe sind ein Attraktivitätsverlust und ein Absinken des Niveaus der Gemeinde. Eine damit verbundene Umstrukturierung zu einem minderwertigen Gebiet würde der Zielsetzung für das Plangebiet, einen attraktiven Standort für gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen und damit die Wirtschaftskraft der Stadt Coswig (Anhalt) zu stärken, entgegenstehen. Die Möglichkeiten zur Einleitung eines Trading-down-Prozesses und einer damit einhergehenden städtebaulichen Fehlentwicklung im o. g. Sinne sollen insofern von vornherein unterbunden werden und rechtfertigen die angeführten Nutzungsausschlüsse.

Für den Autohof ist die Ausweisung eines Sondergebietes nicht erforderlich, da alle avisierten Nutzungen im Gewerbegebiet uneingeschränkt zulässig sind. Das hauptsächliche Ziel des Autohofes liegt in der Bereitstellung von Abstellmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr sowie in der Bereitstellung von Freizeitmöglichkeiten. Hier sind in einem projektierten Vorhaben folgende Nutzungen angedacht: Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, eine Spielothek als Vergnügungsstätte und Stellplätze.

Im Vordergrund stehen auf dem Gelände die Errichtung einer Tankstelle und zahlreicher Stellplätze für LKW und PKW. Neben den verkehrsbezogenen Einrichtungen (Tankstelle, Stellplätze) sind auch Freizeiteinrichtungen zulässig, die die Attraktivität des Autohofes erhöhen sollen. Das Freizeitangebot zur Beschäftigung der Autohofnutzer ist als untergeordnete Nutzung des Autohofes angedacht. Gastronomische Einrichtungen runden das Angebot ab. In zentraler Lage soll ein namhaftes Fast-Food-Restaurant errichtet werden.

Da der Autohof selbst von der Autobahn schlecht einsehbar ist, muss eine werbetechnische Unterstützung erfolgen. Als Fernwerbeanlage soll ein Werbepylon von ca. 50,00 m Höhe errichtet werden, der nur bei einer solchen Höhe über dem vorhandenen Baumbestand bzw. dem Großgrün von der BAB 9 gut einsehbar ist (vgl. Kap. 7.1).

Zudem wurde festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig sind, um die Sicherheit der avisierten Anlagen zu gewährleisten. Grundstückseinfriedungen sind in Form von Zäunen, Mauern oder Hecken zulässig. Diese Festsetzung dient auch der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der restlichen Ortslage.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird im Gewerbegebiet mit 0,6 bis 0,8 festgesetzt und entspricht damit in Teilen nicht dem zulässigen Höchstmaß der BauNVO. Das festgesetzte Maß erlaubt die Anlage notwendiger innerer 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 in den Gewerbegebieten GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5 wird durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen (Straßen, Wege) eingenommen.

Insbesondere im Gewerbegebiet GE 2 ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine Bebauung mit Gewerbehallen und dazugehörigen Büroflächen anzunehmen. Da die Gewerbehallen in der Regel mit einer überhöhten Geschosshöhe eingeschossig, die daran angegliederten Bürogebäude gern auch zweigeschossig errichtet werden, wird entsprechend eine Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für beide Gewerbegebiete auf II begrenzt. Diese Vollgeschossanzahl bietet auch für die Gewerbegebiete GE 3 und GE 5 ausreichend Flexibilität zur Baukörperentwicklung.

Zusätzlich wird die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Nutzungen durch die Angabe einer maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen im GE 2 wird als absolute Höhe mit maximal 102,00 m NHN, in den übrigen Gewerbegebieten mit 95 m NHN festgesetzt. Zur Orientierung sind u. a. vorhandene Kanaldeckelhöhen auf der Planzeichnung eingetragen; die sich etwa bei 82,5 m bewegen. Daraus ergibt sich eine relative Höhe von ca. 19,5 m für das GE 2 und von 12,5 m für das GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5.

In der näheren Umgebung sind bereits industrielle Anlagen vorhanden, die eine hohe Gebäude- bzw. Anlagenhöhe aufweisen. Das Landschaftsbild ist zudem durch vorhandene Überlandleitungen vorbelastet. Das Plangebiet weist ausreichende Maßnahmen für eine Randeingrünung auf. Eine weitere Einschränkung der Höhe baulicher Anlagen an diesem Standort ist nicht erforderlich.

Von der o. g. Höhenbegrenzung ist ein Werbepylon im Gewerbegebiet GE 1 ausgenommen, welches 50,00 m Höhe erreichen können soll. Bei einer Geländehöhe von etwa 83 m NHN wurde die zulässige Höhe des Pylons auf 135,00 m NHN festgesetzt.

Hinweis:

Durch den Eisenbahnbetrieb 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 elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird in den Gewerbegebieten nicht festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form von Baufenstern definiert, die von einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche unterbrochen werden. Die Baufenster verlaufen in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche. Die Baufenster geben dadurch nur bedingt eine innere Gliederung der Baugebiete vor, um den Standort insbesondere im GE 2 für unterschiedliche Betriebsstrukturen offen zu halten. Im Norden, Westen und Osten verlaufen die Baugrenzen ebenfalls im 3,00 m Abstand zu Kompensationsflächen. Damit werden aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertige Flächen von Bebauung freigestellt und stattdessen als Maßnahmenfläche oder Fläche für Bepflanzungen (südlich zum Baufeld GE 4) festgesetzt. Am östlichen Rand verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 1,50 m bzw. 3,00 m zum Baugebiet. Im Süden des GE 2 werden ebenfalls 3,00 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze gewahrt. Im Süden des GE 1 wird ein Abstand von mind. 3,00 m zum Verkehrsbegleitgrün eingehalten.

Innerhalb der Bauverbotszone der BAB 9 und der B 187 werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (s. Teil A, Kap. 7.1). Für die Baubeschränkungszone gilt gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen bis zu 100 m längs der BAB 9 und bis zu 40 m längs der B 187, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone). Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt. D. h., dass innerhalb der Baubeschränkungszone bauliche Anlagen nur bauordnungsrechtlich zugelassen werden können, wenn zuvor, hinsichtlich des Fachplanungsvorbehaltes des Bundesfernstraßengesetzes, durch die Landesstraßenbaubehörde geprüft und für den jeweils konkreten Einzelfall hinsichtlich einer Bebaubarkeit oder Nichtbebaubarkeit entschieden wurde.

Hinweis:

Es befinden sich im Plangebiet Grenzeinrichtungen, welche zu sichern bzw. wiederherzustellen sind. Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken muss rechtzeitig vor Baubeginn die erforderliche Sicherung durchgeführt werden. Dies ist in die Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht

Gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt können zur besseren Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften in Satzungen aufgenommen werden. Diese Festsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen können jedoch nur getroffen werden, wenn diese für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen besonders gestalteten Ortslage erforderlich sind und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet werden diese Festsetzungen als notwendig erachtet. Für Gewerbegebiete sind die Festsetzungen durchaus üblich und zielführend, um eine Überfrachtung mit Werbeanlagen zu vermeiden.

Es wird deshalb festgesetzt, dass sich Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen müssen. Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht sind, dürfen die Höhe der Traufe um maximal 2,00 m überragen. Bei Flachdachgebäuden dürfen sie die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Farbe und Form so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Bandenwerbung.

Im Gewerbegebiet, in dem der Verkehrsraum häufig durch eine Vielzahl von Schildern, Werbeanlagen, Plakaten etc. überladen ist, dienen die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen dazu, übermäßige und besonders störende Werbeanlagen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Außerdem können sich haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen störend auf die Dachlandschaft auswirken. Daher sind sie nur bis zu einer Höhe von höchstens 3,50 m zulässig und dürfen nur eine maximale Größe von bis 50% der Dachfläche einnehmen.

7. ERSCHLISSUNG

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über zwei Straßenanbindungen an angrenzende Straßenverläufe erreichbar.

Das GE 2 wird über eine zentrale Zufahrt am östlichen Rand des Plangebietes erschlossen, abgehend von der Straße, die zu den Gewerbegebieten "Buroer Feld" und "Haidefeld" führt. Die namensgleiche Straße "Buroer Feld" führt zurzeit unmittelbar zur B 187, die im Süden des Plangebietes verläuft und über die Anschlussstelle Coswig an die BAB 9 angebunden ist.

Die östliche Straßenanbindung zum Gewerbegebiet GE 2 wurde im Gegensatz zur ursprünglichen Anbindungsvariante der Planfeststellung, zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke und zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes nach Norden verlegt, so dass der Bereich der neuen Anschlussstelle an die Straße "Buroer Feld" in den Geltungsbereich hinein genommen und als Verkehrsfläche überplant wird. Der Geltungsbereich endet dort, wo der bestehende Straßenverlauf des "Buroer Feldes" beginnt. Sofern die Planfeststellung zur Ortsumgebung konkretere Inhalte annimmt, muss dabei die Anbindung an das Gewerbegebiet in Form eines neuen Knotenpunktes Berücksichtigung finden. Im Nachgang der frühzeitigen Behördenbeteiligung fand ein Abstimmungsgespräch mit der Landesstraßenbaubehörde statt, bei dem die Lage der östlichen Straßenanbindung abgestimmt wurde.

Die derzeit im Verfahren befindliche Planfeststellung der Ortsumgehung Coswig (Anhalt) B 187 n sieht im Südosten des Plangebietes eine leichte Trassenverlegung und den Ausbau des Knotenpunktes B 187 n/Buroer Feld/Buroer Hauptstraße vor. Da die neue Trasse und die Knotenpunktvariante zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung noch nicht feststanden, konnte von Seiten der zuständigen Straßenbauverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt auf keine anvisierte Verkehrsvariante verwiesen werden, die in den Bebauungsplan nachrichtlich hätte aufgenommen werden können. Aktuell kann lediglich der Verlauf der Planfeststellungsgrenze aus der vorangegangenen Planung zum Kreisverkehrsplatz berücksichtigt werden, da sich an der Ausdehnung des Knotenpunktes vermutlich wenig ändern wird. Die Planfeststellungsgrenze wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen (Stand: 08.2012). Durch das Büro Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH wurde bestätigt, dass dies immer noch der aktuelle Stand ist (Mail vom 12.01.2016). Ferner ist bereits der voraussichtliche Fahrbahnrand der geplanten Trasse der B 187 n nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Beim Abgleich mit den Planunterlagen des Büros Krebs+Kiefer mit Stand 01/2014 ergaben sich keine Abweichungen hierzu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft somit im Südosten an der Planfeststellungsgrenze der Ortsumgehung; allein im Bereich der östlichen Zufahrt wird diese Grenze bis zum Anschluss an die Bestandsstraße überschritten.

Im Südwesten des Plangebietes wird der Geltungsbereich – im Gegensatz zu den älteren Entwürfen – um Verkehrsflächen aufgeweitet, um die Erreichbarkeit des Autohofes zu verbessern. Hier ist eine Zufahrt von Süden zum Autohof geplant, die über eine Aufweitung des vorhandenen Knotenpunktes B 187/Abfahrt Coswig (Anhalt) von der BAB 9 bewerkstelligt wird. Die Verkehrsführung basiert auf einer verkehrstechnischen Studie der Ingenieurgesellschaft Schlothauer & Wauer aus Dresden (09/2011), die der Begründung beigelegt

wird (s. Anhang). Auf Basis von nachfolgenden Abstimmungen mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost (u. a. 22.10.2013, 08.01.2014 und 22.07.2014) und unter Beachtung der 2013 neu eingeführten Richtlinie zur Anlage von Landstraßen (RAL 2012), wurde die Form des Knotenpunktes angepasst und entsprechend der neuen richtlinienkonformen Knotenform aufgeteilt. Ziel hierbei war es, den verkehrlichen und den neuen bautechnischen Anforderungen gerecht zu werden. Der angepasste geplante Fahrbahnrand liegt weiterhin innerhalb der bisher ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Gliederung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn und Nebenanlagen erfolgt/e im Nachgang bzw. parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung. Der geplante Fahrbahnrand wird in einer zusätzlichen Übersichtskarte gemäß der aktualisierten Knotenplanung dargestellt.

Die verkehrstechnischen Untersuchungen, einschließlich der detaillierten Leistungsfähigkeitsnachweise der Knotenpunkte

- BAB 9/B 187 AS Coswig-West
- BAB 9/B 187 AS Coswig-Ost
- B 187/Buroer Feld

unter Berücksichtigung der aktuellen Zählwerte (Zählung LSBB vom Oktober 2013) durch das Ingenieurbüro Verkehrs-System Consult Halle GmbH (VSC) erbracht. Im Ergebnis der Entwurfsplanung ist festzuhalten, dass alle genannten Knotenpunkte leistungsfähig betrieben werden können und eine hohe Qualität der Koordinierung erreicht werden kann.

Da der Ausbau des Kreuzungsknotens B 187/Abfahrt Coswig (Anhalt) BAB 9 mit Anbindung an das Gewerbegebiet GE 1 bisher keine Rechtskraft durch eine Planfeststellung erlangt hat und sich der übrige Straßenverlauf in der Planfeststellung befindet, dieses Verfahren jedoch sehr zeitintensiv ist, soll das Baurecht über vorliegenden Bebauungsplan herbeigeführt werden. Daher werden die Flächen, die für den Kreuzungsknoten benötigt werden, in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Geltungsbereich ist der Bord am befestigten Fahrbahnrand sowie die äußere Begrenzung des Radweges maßgeblich (Stand: 12.2011). Für die Zufahrt zum Autohof ist zudem eine Genehmigung von der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich, was mittlerweile erfolgt ist.

Entlang des westlichen und südlichen Randes des Plangebietes wurde im Bebauungsplanentwurf ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt; davon ausgenommen ist der Zufahrtsbereich vom erweiterten Knotenpunkt. Im Süden des Plangebietes wird ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer gesichert, um für diese Verkehrsteilnehmer vom Fuß- und Radweg entlang der B 187 n eine gute Erreichbarkeit direkt in das Gewerbegebiet GE 1 zu ermöglichen.

Zudem grenzt das Plangebiet im Westen an die BAB 9. Der östliche befestigte Fahrbahnrand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Der befestigte Fahrbahnrand ist maßgeblich zur Bestimmung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der BAB 9 in einer Entfernung bis zu 40 m, entlang der B 187 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen bis zu 100 m längs der BAB 9 und bis zu 40 m längs der B 187, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone). Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt.

Da der Autohof selbst von der Autobahn schlecht einsehbar ist, muss eine werbetechnische Unterstützung erfolgen. Als Fernwerbeanlage soll im Gewerbegebiet GE 1 ein Werbepylon von ca. 50,00 m Höhe errichtet werden, der nur bei einer solchen Höhe über dem vorhandenen Baumbestand bzw. dem Großgrün von der BAB 9 gut einsehbar ist. Da der Pylon bereits aus der Ferne sichtbar ist, bleibt dem Autofahrer ausreichend Zeit, um sich für die Abfahrt zu entscheiden. Demzufolge reduziert sich die Gefahr abrupter Bremsungen. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes mit Überlandleitungen ist die punktuelle Höhenausnutzung von 50,00 m für das Landschaftsbild unproblematisch.

Die Aufnahme der Firmenlogos der Anbieter in die Hinweisbeschilderung für Autohöfe nach § 33 StVO i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) ist für die Werbewirksamkeit des Autohofes allein nicht ausreichend. Für die Betreiber des Autohofes ist ein Werbepylon zwingende Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit dieses Standorts.

Nach § 33 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StVO ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Die "Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" sind, insbesondere bei Werbeanlagen, zu berücksichtigen (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17.09.2001). Im Genehmigungsverfahren ist daher der Nachweis einer nicht-verkehrsgefährdenden Wirkung zu erbringen.

Die interne verkehrliche Erschließung des Plangebietes wurde mit Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen, da beabsichtigt ist, die Verkehrsflächen nach öffentlicher Widmung der Stadt zu übertragen.

Zur Erarbeitung der Erschließungsplanung wurde das Büro Temann + Schöpe Beratende Ingenieure aus Leipzig beauftragt (s. oben). Dieses hat in enger Abstimmung mit der Stadt Coswig (Anhalt) den genauen Straßenverlauf bestimmt. Die Verkehrsfläche für die innere Erschließungsstraße wird in einer Breite von 9,00 bis 10,00 m festgesetzt. Sie gliedert sich entsprechend ingenieurtechnischer Planung in Fahrbahn, einen einseitigen Gehweg sowie unbefestigte Randstreifen. Die Kurvenradien wurden zudem für den Begegnungsfall zweier LKW ausreichend bemessen. In der Zufahrt zum westlichen Knotenpunkt wird an Stelle des Gehweges in südlicher Fahrtrichtung ein gemeinsamer Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m zuzüglich eines 0,75 m breiten seitlichen Sicherheitsstreifens vorgesehen, um eine Anbindung an den parallel zur B 187 verlaufenden straßenbegleitenden Geh-/Radweg zu gewährleisten. Außerhalb der befestigten Verkehrsfläche ist in diesem Abschnitt ein zusätzlicher Platzbedarf für Entwässerungsmulden bzw. -gräben eingeplant. Diese äußere Begrenzung der für die Verkehrsfläche benötigten Anlagen ist maßgebend für die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst daher neben der eigentlichen Fahrbahn auch den fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg, die offenen Sickermulden zur Straßenentwässerung sowie die Randstreifen. Eine Unterscheidung der Bereiche ist auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich. Mittels einer textlichen Festsetzung wird geregelt, dass die Entwässerungsgräben als unversiegelte Sickermulden mit Rasenansaat vorzusehen sind. Das bedeutet, dass nicht die gesamte im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche versiegelt wird, sondern nur ein gewisser Teil.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend LKW- und PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken (gem. Stellplatzsatzung der Stadt Coswig (Anhalt)) nachzuweisen.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im ca. 500 m südlich gelegenen Büro sowie an der B 187 in ca. 1,3 km Entfernung Richtung Coswig (Anhalt).

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens des nichtmotorisierten Verkehrs wird ein einseitiger Gehweg als ausreichend angesehen. Der Radverkehr wird mit Ausnahme der westlichen Knotenanbindung an die B 187 innerhalb des Gewerbegebietes auf der Straße geführt. Nördlich der B 187 verläuft ein einseitiger Rad- und Gehweg, der den überörtlichen Verkehr aufnimmt und an das Gewerbegebiet anbindet.

Hinweise:

Aufgrund der Nähe zur nördlich gelegenen Bahnstrecke werden folgende Hinweise von Seiten der Deutschen Bahn aufgenommen: Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes sind auszuschließen. Insbesondere ist eine Beeinträchtigung der Funktion des in der Planzeichnung ausgewiesenen S-Kabels auszuschließen. Es darf keine die Sicht behindernde Bebauung stattfinden. Anpflan-

zungen dürfen die für den Eisenbahnbetrieb notwendige Signalsicht und den Betrieb der Fahrleitungsanlagen für den elektrischen Zugbetrieb nicht einschränken bzw. gefährden. Für Pflanzungen in der Nähe von Eisenbahnstrecken ist das Handbuch "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu berücksichtigen. Im Umweltbericht wird bei der Planung der Maßnahmenflächen die Forderung hinsichtlich der Bepflanzung behandelt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Baugebietes an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist grundsätzlich möglich. Weiterführende Leitungen sowie die einzelnen Hausanschlussleitungen können im Zuge der Erschließung des Baugebietes verlegt werden. Die gesetzlichen Bestimmungen, weitere Vorgaben aufgrund von Vorschriften und DIN-Normen sowie die anerkannten Regeln der Technik sind bei der Baugenehmigungsplanung und Bauausführung zu beachten. Um Kosten zu sparen, ist auf die rechtzeitige Koordination der Versorgungsunternehmen bei der Erschließung des Plangebietes zu achten. Die Einzelheiten zur Erschließung des Gewerbegebietes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Erschließungsträger vereinbart. Zuständig für das öffentliche Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Coswig (Anhalt); für das Abwassernetz der Abwasserverband Coswig (Anhalt). Angrenzend an das Plangebiet im Bereich der Zufahrt der Straße "Buroer Feld" verläuft sowohl eine Schmutzwasserleitung (DN 250) als auch eine Regenwasserleitung (DN 300 B). Eine Erschließung des Bebauungsplangebietes ist möglich und erfolgt nach Antragstellung durch den Grundstückseigentümer (Entwässerungsantrag) durch den Abwasserverband Coswig/Anhalt. Nach der Erschließung wird für das Grundstück ein einmaliger Herstellungsbeitrag entsprechend der geltenden Satzung fällig.

Es liegt außerdem eine Trinkwasserleitung NW 225 PVC DN 200 mit 7,5 bar in der Straße Buroer Feld an. Die Trinkwasserleitungen müssen entsprechend den Erfordernissen an die Nutzungen in das Plangebiet geführt werden. Die Trinkwasserversorgung kann durch die Kapazität der zuführenden Leitung als gesichert betrachtet werden.

Der Anschluss an das Stromnetz ist grundsätzlich möglich. Die Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg haben Anfang des Jahres 2013 die vorhandenen Leitungen der envia Verteilnetz GmbH übernommen. Auch ist für die Stadtwerke, wie seinerzeit für die envia Verteilnetz GmbH, zur Erweiterung des Netzes die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. Der Flächenbedarf wurde mit 5,0 m x 5,0 m angegeben; die Fläche muss für das Versorgungsunternehmen zugänglich sein. Da der genaue Standort zurzeit noch nicht bekannt ist, soll im Bebauungsplan keine besondere Fläche festgesetzt werden. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen. Einige Stromleitungen befinden sich im Norden und Süden des Plangebietes. Soweit bekannt, wurden sie in die Planzeichnung mit geänderter Bezeichnung

"Stadtwerke" (statt envia) nachrichtlich übernommen. Nach Forderung der envia Verteilnetz GmbH bzw. der Stadtwerke Wittenberg wurden beide Stromleitungen mit einem beiderseitigen Schutzstreifen von je 2,5 m versehen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf die vorhandenen Leitungen durch die Einhaltung geeigneter Abstände zwischen Pflanzpunkt und Leitung Rücksicht zu nehmen. Auch bei baulichen Maßnahmen des Knotenausbaus im Süden des Plangebietes ist auf die Leitung Rücksicht zu nehmen, wengleich in Absprache mit den Stadtwerken eine Verlegung der Leitung unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist.

Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet wird eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Im nördlichen Teil des Plangebietes (Fläche F 2) ist eine Leitung der Telekom vorhanden. Bei Baumpflanzungen bzw. baulichen Anlagen im Umfeld vorhandener Telekom-Leitungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten.

Angrenzend an das Plangebiet verlaufen im Näherungsbereich Gasversorgungsleitungen. Eine Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Gas-Mitteldruckleitung ist in Abhängigkeit von den Bedarfswerten möglich. Die Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH sind Netzbetreiber in diesem Gebiet.

Nördlich bzw. westlich des Planungsgebietes verlaufen Glasfaserkabel, womit sich das Plangebiet mit großer Bandbreite versorgen ließe.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Berührung mit dem WSV-eigenen Fernmeldekabel (entlang der B 187, im Überquerungsbereich der BAB 9) durch die Baumaßnahme nicht auszuschließen ist. Zur Vermeidung einer Gefährdung des Kabels bei Baumaßnahmen sind Baumaßnahmen mit dem WSA (Wasser- und Schifffahrtsamt) Dresden abzustimmen. Das Kabel wurde mit entsprechendem Leitungsrecht außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des schonenden Umgangs mit Niederschlagswasser dieses ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Bei der Errichtung von Verkehrsflächen zur internen Erschließung des Gebietes ist das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" zu beachten. Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung nach § 9 WHG dar und bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundelegung des ATV-Blattes A 138 bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Derzeit findet noch eine Abstimmung der Erschließungsplanung mit den zuständigen Trägern statt. Aufgrund der topographischen Geländeentwicklung ist die Niederschlagsentwässerung im Rahmen der Erschließungsplanung zweigeteilt vorgesehen: Die Niederschlagsentwässerung im westlichen Zufahrtsbereich ist so geplant, dass es in straßenbegleitenden Entwässerungsgräben bzw. -mulden entwässert. Am Knotenpunkt selbst muss der vorhandene Entwässerungsgraben aufgrund der Vergrößerung der Straßenfläche nach Norden verlegt werden. Erst im weiteren Verlauf ist die Einleitung des Niederschlagswassers der Straße in die vorhandene Regenwasserleitung in der Straße Buroer Feld möglich. Dazu sollen unterhalb der Straßenverkehrsfläche neue Kanäle zur Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung vorgesehen werden. Der Abwasserverband Coswig/Anhalt hat die Einleitungsmöglichkeit von Niederschlagswasser in den bestehenden Regenwasserkanal bestätigt.

7.3 Brandschutz

Dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Erschließungsplanung ein vom Wasserversorgungsunternehmen bestätigter Nachweis über die Löschwasserversorgung vorzulegen (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. vom Juli 1978, Arbeitsblatt W 405). Für die Löschwasserbereitstellung müssen die Richtwerte für Gewerbegebiete von 1.600 l/min bis 3.200 l/min unter Berücksichtigung der baulichen Nutzungen gewährleistet werden. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung zuständig. Das Löschwasser muss mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Für die Entnahme von Löschwasser ist entlang der Straße Buroer Feld/ Haidefeld eine Versorgungsleitung vorhanden. In einem Abstand von höchstens 100 m müssen an das Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke vorhanden sein.

Im Geltungsbereich existieren jedoch noch keine Hydranten. Messungen an vorhandenen Hydranten nördlich der Gleisanlage der Deutschen Bahn lassen allerdings darauf schließen, dass es möglich ist, eine Löschwassermenge von 96 m³/h im Plangebiet zu erreichen. Nach Aussagen der Stadtwerke Coswig (Anhalt) variiert die Löschwassermenge hierbei entsprechend den hydraulischen Verhältnissen im Rohrleitungsnetz. Zum exakten Nachweis der im Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zu gegebener Zeit Hydrantenmessungen erforderlich.

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, vorzusehen (Objektschutz). Für evtl. erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechende Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung erforderlich. Der im östlichen Bereich des GE 1 vorhandene Löschwasserteich ist nach Aussagen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen voraussichtlich aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich. Daher wird dieser als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich festgesetzt. Die Fläche

wird etwas größer als der jetzige Teich festgesetzt, um Spielraum für eine eventuelle spätere Vergrößerung des Teichs zu ermöglichen. Aus brand-schutztechnischer Sicht sind hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes die Regelungen der §§ 5, 14 und 50 BauO LSA zu berücksichtigen.

7.4 Abfallentsorgung

Zur öffentlichen Abfallentsorgung besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Von Seiten der Unteren Abfallbehörde wurde im bisherigen Verfahren auf diverse Nebenbestimmungen hingewiesen. Die Inhalte werden hier kurz zusammengefasst wiedergegeben:

Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung. Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung, welche gem. der Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung. Die straßentechnische Erschließung sollte so erfolgen, dass eine ungehinderte Zu- und Abfahrt für Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Bei Bau- und Abbruchmaßnahmen sind die konkreten Anforderungen u. a. bau- und umweltgesetzlicher Reglementierungen zu beachten. Die Hinweise betreffen im Grundsatz nicht den Regelungsstatbestand des Bebauungsplanes, sind aber nachfolgend bei der Erschließungsplanung und den nachfolgenden Baumaßnahmen zu beachten.

8. ALTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHEN, ALTLASTEN UND KAMPFMITTELVORBELASTUNG

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen und sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Das Altlastenkataster des Landkreises Wittenberg weist im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF) aus. Dennoch bestand der Verdacht auf

Bodenverunreinigung aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Standort für Düngemittel in den 1980er und 1990er Jahren. Eine aktuelle Altlastenuntersuchung vom Dezember 2011, aufgestellt von SakostaSKB GmbH aus Dresden, hat bestätigt, dass von dem Gelände keine Gefahren für die öffentlich rechtlich relevanten Schutzgüter Mensch und Grundwasser ausgehen. Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt nicht vor. Bei Eingriffen in den Untergrund ist nicht mit der Freilegung von relevant schadstoffbelastetem Material zu rechnen. Damit sind keine Mehraufwendungen aus umweltrelevanten Untergrundverunreinigungen zu erwarten. Der Bericht wird Bestandteil der Begründung.

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei späteren Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehr zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der aktuell gültigen Fassung zu verfahren.

9. DENKMALSCHUTZ

Es besteht der Verdacht auf archäologische Relevanz aufgrund zweier in Plangebietsnähe vorhandener Gräberfelder, die auf das Plangebiet ausstrahlen könnten. Dieser Verdacht kann jedoch insofern relativiert werden, da das Plangebiet in der Vergangenheit erheblichen baulichen Veränderungen unterzogen wurde. Große Teile sind mit Altbebauung überprägt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet archäologische Gräberfelder berührt. Daher bedürfen weitere Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange versehen werden.

Bauausführende Betriebe müssen die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt (DSchG-LSA) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde beachten. Befunde mit den Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DSchG-LSA geregelt.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in der Nähe einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Das UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz umfasst auf einer Fläche von 142 km² Teile des Gebietes des ehemaligen Fürstentums Anhalt-Dessau, das durch historische Landschaftsgärten mit ihren Bauwerken und Gartenplastiken geprägt ist. Hier verdichten sich Denkmale hinsichtlich ihrer Zahl und Qualitäten zu einem schützenswerten Ensemble.

Nach Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung vom 17.07.2012 ist denkmalpflegerische Bedingung für eine Bebauung das Unterschreiten einer Höhe, bei der das Bauwerk vom UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz aus sichtbar ist.

Die Gebäude des Gewerbegebietes werden vom UNESCO-Welterbe aus aufgrund der Höhenbeschränkung nicht sichtbar sein. Vorhandene Gehölzstrukturen und eine Entfernung des Plangebietes von mind. 5,5 km sorgen dafür, dass eine optische Abschirmung zum Gartenreich gewährleistet ist. Allerdings hat eine Begehung des Geländes durch die Investoren am 27.08.2012 gezeigt, dass der Werbepylon von einigen Punkten des Geländes zu sehen sein wird. Sichtbeziehungen bestehen jedoch nicht aus der Fußgängerperspektive auf den Wegen, sondern lediglich von erhöhten Punkten, wie den oberen Geschossen einiger Gebäude, wie bspw. vom Kirchturm oder Dach des Wörlitzer Schlosses. Von hier wird ein Werbepylon von insgesamt 50 m Höhe (etwa 135,00 m NHN) zu erkennen sein. Festgesetzt ist lediglich die Höhe des Werbepyloons. Die Höhe des Fernwerbemastes ist als fix anzusehen. Ein Pylonversuch hat gezeigt, dass diese Höhe erforderlich ist, um aus ausreichender Entfernung von den Fernstraßen aus über dem teils vorhandenen Großgrün sichtbar zu sein. Die Werbewirksamkeit dieser Anlage ist zwingende Voraussetzung für die Wirtschaftlichkeit des gesamten Autohofes. Ohne ein Fernwerbeelement wäre der Standort nicht haltbar. Dennoch sind denkmalrechtliche Belange hinreichend zu betrachten und zu berücksichtigen. Als Zeugnis menschlicher Geschichte muss das Ensemble geschützt und erhalten werden.

In Anbetracht der örtlichen Situation sind bereits optische Störungen des Landschaftsbildes in der Umgebung vorhanden. Etwa 1,5 km nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Windpark, dessen Rotoren und Naben deutlich aus erhöhten Perspektiven zu erkennen sind. Der hier in 2002 entstandene Windpark besteht aus 10 Windenergieanlagen, die eine Gesamthöhe von max. 99,8 m (Nabenhöhe + Rotorradius) haben. Der Windpark formiert sich als hoch aufragende Anlage, der sich auf einen Einwirkungsbereich konzentriert. Die Windenergieanlagen ziehen aus der Ferne die Aufmerksamkeit des subjektiven Betrachters durch die sich drehenden Rotoren auf sich.

Außerdem stört ein Schornstein, der mittlerweile als Funkturm fungiert, das Landschaftsbild, der allerdings Bestandsschutz genießt. In Plangebietsnähe gibt es zudem Überlandleitungen, die das Landschaftsbild negativ beeinflussen.

Die Windenergieanlagen, die gehäuft und zudem beweglich auftreten, besitzen ein größeres Beeinträchtigungspotential als ein einzelner Mast. Daneben tritt der Werbepylon optisch zurück. Die damit vergleichsweise kleine Anlage verursacht keine erheblichen Störungen aufgrund sich drehender bzw. bewegender Anlagenteile. Sie wird sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Windpark viel mehr in das kompakt wirkende Störungsfeld einbinden. Zudem handelt es sich lediglich um eine punktuelle Störung, die etwa 20 m niedriger

liegen wird als die durchschnittlichen Nabenhöhen der Windenergieanlagen. Im Vergleich zur höchsten örtlich vorhandenen Windenergieanlage ordnet sich der Werbepylon sogar etwa 35 m unter der sichtbaren Nabenhöhe unter. Die Denkmalswürdigkeit der Anlage kann aus den genannten Gründen nicht signifikant stärker beeinträchtigt werden als sie es ohnehin schon durch vorhandene Hochbauten ist. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist deshalb aufgrund durchgeführter Ortsbesichtigungen zu der Überzeugung gekommen, dass die optische Einwirkung des Werbepytons auf das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles eher gering sein wird.

Eine Dominanz des Pylons im Erscheinungsbild des Gebietes ist zusammenfassend nicht festzustellen, unter anderem auch deshalb nicht, weil sich der Pylon weit außerhalb des Ensembles befindet. Eine Entfernung von etwa 6 km (Luftlinie) befindet sich zwischen dem Standort des Werbepytons und der Wörlitzer Parkanlagen. Allerdings erstreckt sich der Denkmalschutz auch auf die Umgebung des Kulturdenkmals, soweit diese für die Erhaltung und Wirkung von Bedeutung ist. Das Ensemble stellt sich als Großfläche von 142 km² dar, die als Gartenlandschaft vor allem von seiner geschlossenen Wirkung selbst profitiert. Der Charakter der gestalteten Landschaft ist hier besonders ausgeprägt, der von seinem Flair aus Landschaft und Architektur vergangener Jahrhunderte im Gegensatz zur Moderne lebt. Dieses Territorium wurde als besonders schützenswert herausgearbeitet. Diese Eigenschaften liegen in der Umgebung nicht vor. Gleichzusetzende Anforderungen an die Umgebung können nicht gesetzt werden. Den Ansprüchen der modernen Zeit entsprechend wachsen die Anforderungen an Baulichkeiten, Wirtschaftlichkeit und Entwicklung unentwegt, denen sich die Stadt Coswig (Anhalt) nicht verschließen kann. Die Errichtung eines Werbepytons ist daher im 21. Jahrhundert kein außergewöhnliches Objekt, sondern Ausdruck einer sich entwickelnden und mit der Zeit lebenden Stadt. Dem Fortschritt aufgeschlossenen Betrachtern stellt sich ein Werbepylon nicht als störend dar. Vielmehr ist eine solche bauliche Anlage Bestandteil des alltäglichen Anblicks entlang von Gewerbegebieten.

Für die mögliche Beeinträchtigung des UNESCO-Welterbes ist nicht allein die Höhe der Anlage entscheidend, sondern auch ihre Leuchtkraft bzw. Lichtintensität. Um dieser Frage nachzugehen, wurde in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt eine vergleichende Betrachtung desselben Werbepytons am Autohof Magdeburg BAB 2, Anschlussstelle Rothensee, durch den Investor durchgeführt. Es wurde ein Standort in 4 km Entfernung (Luftlinie) gewählt, von dem der Werbepylon auf seine Leuchtintensität hin untersucht wurde. Mithilfe einer Fotodokumentation können Schlussfolgerungen auf die Auswirkungen des beleuchteten Werbeturms auf das Parkgelände gezogen werden.

Grundsätzlich ist bei direkter Sicht auf das Motiv und optimalen Sichtverhältnissen, d. h. ausreichender Kontrastwirkung zur Dunkelheit der Nacht, der Werbepylon aus 6 km Entfernung vom menschlichen Auge wahrnehmbar. In Coswig (Anhalt) gestaltet es sich jedoch so, dass der Werbepylon aufgrund der zwischen dem Standort und dem Gelände der Wörlitzer Parkanlagen vor-

handenen natürlichen Sichthemmnissen (Bewaldung) sehr wahrscheinlich nicht direkt sichtbar sein wird. Am Tage tritt der Pylon ohnehin wenig in Erscheinung, da dann der Pylon nicht beleuchtet ist und zudem der Kontrast zum Hintergrund aufweicht. D. h. eine Ausleuchtungswirkung kann demnach nur in den Abend- und Nachtstunden bestehen, wenn der Pylon beleuchtet ist. Die Leuchtwirkung relativiert sich bei einer Entfernung von 6 km aufgrund der geringen Restbeleuchtungsstärke zudem. Demzufolge sind keine Beleuchtungseffekte im Gartenreich Dessau-Wörlitz zu erwarten. Der Werbepylon bzw. die eigentlichen Werbeschilder, sind außerdem nicht als Blink- oder Effektbeleuchtung geplant, was wiederum eine Irritation des menschlichen Auges auslösen würde. Dahingehend ist auch ausschlaggebend, dass die angebotenen Führungen im Wörlitzer Park und die Öffnungszeiten sich vornehmlich auf die Tagesstunden beschränken, so dass die Besucher durch die Beleuchtung der Anlage in ihrer Wahrnehmung des Gartenreiches nicht gestört werden können. Am Tage ist zudem die Wahrnehmung der Werbeanlage durch die Besucher subjektiv und wie oben beschrieben, durch andere Anlagen bereits beeinträchtigt.

Angesichts dieser geringfügigen optischen Beeinträchtigungen vor dem Hintergrund vorhandener Vorprägung sowie sonstiger relevanter Fakten, treten die Belange des Denkmalschutzes hinter den wirtschaftlichen Belangen vorliegend zurück. Die Notwendigkeit, die Werbeanlage im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit abzulehnen, ist nicht gegeben und vor dem Hintergrund der regionalen und kommunalen Strukturentwicklung auch nicht erforderlich. Die Erhaltung des Ensembleschutzes ist im Ergebnis v. g. Ausführungen dennoch auf Dauer uneingeschränkt gesichert.

Ein Besprechungstermin zur Klärung dieser Problematik konnte mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt am 14.09.2012 vor Ort stattfinden. Bei diesem wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden. Im Ergebnis eines sich daran anschließenden, längeren Abstimmungsprozesses äußert das Landesamt keine Bedenken gegen das Vorhaben in genannter Größe und Ausgestaltung. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht stellt der Werbepylon keine Beeinträchtigung für das Dessau-Wörlitz-Gartenreich dar. Somit können die Auflagen aus denkmalfachlicher Sicht dank der Planungsunterlagen und Versuche zur Sichtbarkeit der Pylonanlage erfüllt werden. Im Zuge der Baugenehmigung werden die denkmalschutzrechtlichen Belange abschließend anlagenbezogen betrachtet und bewertet.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts 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 auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbe-
reich auf die in angrenzenden Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebie-
ten der zulässigen Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Andererseits
kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsschutzproblematik in
Bezug auf den Verkehrslärm keine Relevanz besitzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte
Fläche, die von emittierenden Nutzungen umgeben ist. Im Westen des Plan-
gebietes verläuft die BAB 9 und im Norden die Eisenbahnstrecke Dessau-
Wittenberg. Nördlich davon befinden sich weitere gewerbliche Flächen (B-
Plan Nr. 3 "Buroer Feld" und Nr. 3/92 "Gewerbegebiet Haidefeld"), östlich in-
dustriell genutzte Anlagen. Im Süden des Plangebietes verläuft die B 187, an
die ebenfalls weitere gewerblich genutzte Flächen (B-Plan Nr. 7 " Gewerbe-
gebiet Fichtenbreite") angrenzen.

Die Wohnhäuser des Ortes Buro liegen in einem Abstand von mindestens 260
m südlich des Plangebietes. Die Ortslage ist im relevanten Teilbereich, entge-
gen der ursprünglichen Annahme (Allgemeines Wohngebiet), als Mischge-
biet² i. S. v. § 6 BauNVO bzw. Allgemeines Wohngebiet³ i. S. § 4 BauNVO anzu-
sprechen. Zur Abschätzung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf
die Wohnbebauung erfolgte im Jahr 2010 eine grobe Einzelpunktberechnung
für die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Standort, die den vorhande-
nen industriellen und gewerblichen Lärm berücksichtigt. Bei den bestehenden
Gewerbegebieten nördlich und südlich des geplanten Gewerbegebietes
wurde, ebenso wie beim geplanten Gewerbegebiet, in Teilen, von reduzier-
ten, flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB (A)/m² tagsüber und
45 dB (A)/m² nachts ausgegangen. Bei dem Industriegebiet östlich des Plan-
gebietes wurden Emissionen von 65 dB (A)/m² tags und nachts angenommen.

Diesem v. g. Planungsansatz mangelt es im Ergebnis der Abwägung aus Sicht
der Stadt Coswig (Anhalt) für das vorliegende Plangebiet an hinreichender
Plausibilität. Dementsprechend erfolgte für das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3
BauGB eine schalltechnische Berechnung⁴, welche als Basis für die anlagen-
bezogene Entwurfsplanung im Gewerbegebiet Haide Feld III heranzuziehen
ist. Im Ergebnis ist es möglich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungs-
plan zum vorsorgenden Immissionsschutz zu treffen. In dieser Weise wurde
nunmehr verfahren.

² Beurteilungsgrundlage:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau": Orientierungswerte für Mischgebiete 60 dB (A) tags (6.00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB (A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
- TA Lärm: Richtwerte für Mischgebiete 60 dB (A) tags (6.00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB (A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)

³ Beurteilungsgrundlage:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau": Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete 55 dB (A) tags (6.00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB (A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
- TA Lärm: Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete 55 dB (A) tags (6.00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB (A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)

⁴ Schalltechnische Stellungnahme zur Emissionskontingentierung B-Plan Nr. 26 "Haide Feld III", Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen vom 15.09.2016

Die schalltechnische Berechnung kommt unter Beachtung der tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastungen zu einer schalltechnischen Gliederung im Hinblick auf die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 5. Dabei kommt dem Bestandsschutz der dem Plangeltungsbereich umgebenden gewerblichen Nutzungen besondere Bedeutung zu. Die Gliederung der Lärmkontingentierung erfolgt unter Anwendung der DIN 45691.

Resultierend gibt der Bebauungsplan über textliche Festsetzungen den 5 Gewerbegebieten im Plangeltungsbereich Emissionskontingente (L_{EK}) für die Tag- und Nachtzeiten vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die vorgegebenen Emissionskontingente sind in Abhängigkeit von den benachbarten Nutzungen (auch außerhalb des Plangebietes) zu verstehen. Hierdurch wird u. a. unterschiedlichen gewerblichen Anlagen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes eine flexible Anordnung eröffnet. Die Prüfung der für die gewerblichen Anlagen festgesetzten Emissionskontingente erfolgt im Rahmen resultierender Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht.

Im Genehmigungsverfahren einer Anlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Emissionskontingente sicher eingehalten werden. Hierbei werden zuerst aus dem Emissionskontingent mittels einer Schallausbreitungsrechnung (geometrische Ausbreitungsdämpfung) nach DIN 45691 die $L(3)$, die zulässigen Immissionskontingente (L_{IK} in dB (A)), ermittelt. Dann werden die Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum (Berücksichtigung Abstand, Dämpfung, Abschirmung und Reflektionen) an den maßgeblichen Immissionsorten nach der TA Lärm ermittelt. Die Beurteilungspegel (L_R in dB (A)) werden dann mit den Immissionskontingenten (Tag/Nacht) verglichen. Läge eine Überschreitung vor, wäre das Vorhaben/die Anlage unter Umständen unzulässig. Es ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 Beiblatt 1 Teil 1 die schalltechnischen Orientierungswerte bei Gewerbegebieten mit 65 dB (A)/m² und darüber definiert.

Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens und im Hinblick auf bereits bekannte gewerbliche Ansiedlungsinteressen erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung der Emissionskontingente sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit in differenzierter Weise. Bezugnehmend auf die schalltechnische Berechnung ist im Rahmen dieser Begründung ferner darauf zu verweisen, dass auf Grund der festgesetzten Immissionskontingente im gesamten Plangeltungsbereich unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein dreischichtiger Betriebsablauf als möglich angesehen werden kann. Die festgesetzten Emissionskontingente stellen Obergrenzen dar, die im Hinblick auf die Rahmenbedingen der jeweiligen Vorhabenansiedlungen nicht überschritten werden dürfen.

Der zusätzliche Immissionsbeitrag wurde bei freier Schallausbreitung ermittelt. Eine Berücksichtigung von Abschirmungseffekten vorhandener Bebauung fand bislang nicht statt, so dass die tatsächliche Ist-Situation an den v. g. Immissionsorten als nahezu unverändert angenommen werden darf. Es soll trotz des durch den Bebauungsplan zeitlich unbefristet vorgegebenen Baurechts

nicht ausgeschlossen werden, dass die Berücksichtigung der abschirmenden Effekte bei neu zu errichtenden Baukörpern jederzeit möglich ist. D. h., um Härten im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes zu vermeiden, soll die Möglichkeit bestehen, bei Einordnung neuer Bauvorhaben die hierdurch zu verzeichnenden wirksamen Pegelminderungen bei zukünftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen und somit bei unveränderter städtebaulicher Situation den immissionsschutzrechtlichen Rahmen vorgeben zu können.

In Anlehnung an Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm wurde die Zusatzbelastung durch das hinzukommende Gewerbegebiet so dimensioniert, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Bereich der schutzwürdigen Nachbarwohnbebauung um mindestens 6 dB (A) unterschritten werden ("Irrelevanz-Kriterium" gemäß TA Lärm). Damit wäre sichergestellt, dass bei Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch die Geräuschvorbelastung (Kontingentierung der vorhandenen GE/GI-Gebiete) durch die Nutzung des Plangebietes kein relevanter, messbarer Immissionsbeitrag verursacht wird.

Im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren werden ggf. hiervon abweichende Schallleistungspegel auftreten. In diesem Fall sind sodann technische oder organisatorische Maßnahmen erforderlich, um sicher zu stellen, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm⁵ eingehalten werden können.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich auf Grund der spezifischen Anforderungen einzelner Nutzungen in konkreten Einzelgenehmigungsverfahren auch Einschränkungen hinsichtlich des Nutzungsumfanges in v. g. Zusammenhang ergeben können. Gleichzeitig besteht aber auch die Chance, durch die im vorliegenden Bebauungsplan erfolgte schalltechnische Reduzierung des Emissionsbeitrages⁶ eine geringere Zusatzbelastung an den relevanten Immissionsorten zu erreichen. Dies wird als Ausgangspunkt für perspektivische Lärmsanierungen auch in den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten gesehen, um fernerhin an den relevanten Immissionsorten durchgängig mischgebietstypische Nachtwerte erreichen zu können.

Damit stellt sich eine im Ergebnis der städtebaulichen Planung des Gewerbegebietes Haide Feld III erwartbare Emissionssituation ein, die bestehende Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld nicht zusätzlich beeinträchtigt und bei Vollzug der Planung dazu führt, dass die Stadtentwicklungsziele der Stadt Coswig (Anhalt) im vorliegenden Plangebiet verwirklicht werden können.

In Bezug auf den Straßenverkehrslärm werden sich ebenfalls im Hinblick auf die verkehrliche Neuordnung im Plangebiet Pegelerhöhungen ergeben. Diese werden sich jedoch nicht pegelbestimmend ausnehmen. Da die Stadt Coswig (Anhalt) über ihren Bebauungsplan und dessen städtebauliche Zielstellung eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Planstraße umsetzen

⁵ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GVBl. Nr. 26/1998 S. 503)

⁶ gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005, Blatt 1

wird, kommt es voraussichtlich nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Weitere Immissionen, z. B. Geruch, Staub, sind derzeit nicht abschätzbar, da die genaue Nutzung der Gewerbegebiete noch nicht vollständig bekannt ist. Durch die Gliederung der Baugebiete entsprechend der BauNVO und die Nutzung eines erheblichen Flächenanteils durch einen Autohof sowie der Bündelung der gewerblichen und industriell genutzten Baufläche in diesem Bereich des Stadtgebietes Coswig (Anhalt) wird derzeit davon ausgegangen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Siedlungsbereiche oder Landschaftsbestandteile durch die Planung hervorgerufen werden.

Die schalltechnische Berechnung ist Bestandteil dieser Begründung.

Hinweis:

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn ist mit Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nach Beiblatt 1 zur nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für GE-Gebiete von 65 dB (A) tagsüber bzw. 50 dB (A) nachts zu rechnen. Ruhebedürftige Nutzungen, wie Büro- oder Sozialräume sollten aus Lärmschutzgründen möglichst nicht im westlichen Teil des Plangebietes angeordnet bzw. die Fenster nach Osten hin orientiert werden.

11. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, GRÜNORDNUNG

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes seit dem Jahr 2000 wurde u. a. auch ein Umweltbericht erarbeitet (Bearbeitung: Josch Bender, Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Schwielowsee; letzter Stand: 01/2007). Dieser Umweltbericht wurde im Beteiligungsverfahren 2007 öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt. Er bildete Teil II (vormals Teil C) der vorliegenden Begründung und wird mit Ausnahme der Bestands- und Maßnahmenkarte im Bauleitplanverfahren weiter berücksichtigt.

Aufgrund der langen Planungsphase wurde die Bestandaufnahme im Jahr 2010 erneuert und die geplanten Maßnahmen an die aktuellen Bedürfnisse, die sich aus den Zielen des Erschließungsträgers einerseits und den umweltrechtlichen Grundlagen andererseits ergaben, angepasst. Der erforderliche Kompensationsbedarf war somit neu zu ermitteln. Gleiches erfolgte ebenfalls im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Zudem sind in der letzten Beteiligungsphase von Seiten einiger Behörden Anregungen vorgebracht worden, die zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht, nunmehr Teil B, wird in dieser Hinsicht ergänzt, um den Anforderungen eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB zu genügen. Weiterhin wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diese Ergänzung des Umweltberichtes bildet, einschließlich der Bestandskarte, Teil II der Begründung.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Deshalb wurden in den Bebauungsplanentwurf umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung im Baugebiet sowohl auf der Basissignatur "Grünfläche" als auch überlagert mit Baugebietsfestsetzungen, mit dem Ziel einer angemessenen Durchgrünung und Eingrünung der Baugebiete aufgenommen. Zudem soll der bilanzierte Ausgleichsbedarf durch die Festsetzung von Kompensationsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vollständig ausgeglichen werden. Die Kompensationsmaßnahmen F 1, F 2a und F 2b befinden sich am westlichen, nördlichen sowie östlichen Rand des Plangebietes. Die externe Kompensationsflächen F 3 "Waldumbau" sind auf den Flurstücken der Gemarkung Stackelitz vorgesehen (Maßnahme F 3).

Der Kompensationsbedarf wird im hiesigen Ergänzungsverfahren abweichend von der ursprünglichen Vorgehensweise für das Gesamtgebiet erstellt, der sich jeweils ergebende Eingriffsumfang infolge der nunmehr neu gefassten Gewerbegebiete, Grünflächen und Straßenverkehrsflächen liegt der Berechnung zugrunde und ist in der entsprechenden Tabelle nachvollziehbar (Teil II) Der Kompensationsbedarf kann zu 100 % (vgl. Bilanz Teil II) über die Kompensationsmaßnahmen (im Plangebiet sowie extern) ausgeglichen werden; Ökotoptflächen werden nicht beansprucht.

Hinweise für Bepflanzungen von Grundstücken zur Gleisseite:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

Streckenabschnitte, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m
- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.
- ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie 1:1 in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. So weit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

12. FLÄCHENBILANZ

Die vom Bebauungsplan insgesamt erfassten Flächen betragen 14,49 ha, einschließlich der externen Kompensationsfläche F 3 mit einer Größe von 7,26 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" (ohne externe Flächen)	7,23 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Gewerbegebiete	4,82 ha	66,67 %
- <u>Verkehrsflächen</u> öffentliche Verkehrsflächen	0,94 ha	13,69 %
- Grünflächen öffentliche Grünflächen private Grünflächen	0,13 ha 1,31 ha	1,66 % 17,43 %
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,04 ha	0,55 %

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

13.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die Gemeinde bzw. die Bundesrepublik Deutschland sind bzw. werden im Rahmen des Planungsvollzuges Eigentümer sämtlicher als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzter Flächen im Plangeltungsbereich.

13.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

13.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau öffentlicher Straßen im Plangebiet ist entsprechend der Erschließungsnotwendigkeiten über einen Erschließungsträger beabsichtigt. Im Be-

reich der Bundesstraße 187 wird es eine Knotenpunkterweiterung im Bereich der BAB 9, Abfahrt Coswig (Anhalt) in das nördlich angrenzende Gewerbegebiet hinein geben. Der Plangeltungsbereich trägt in seinem südlichen Verlauf diesem Umstand Rechnung. Im Bereich der Planstraße wird mit dem Gebietscharakter entsprechenden Ausbauparametern den Nutzungsanforderungen an den Straßenraum Rechnung getragen.

Ferner ist der Ausbau einer Wegeverbindung zwischen B 187 und der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße durch die Stadt Coswig (Anhalt) vorgesehen. Der Ausbau der baugebietserschließenden Straßen- und Wegemaßnahmen erfolgt durch einen Investor (Erschließungsträger). Dabei werden öffentliche Fördermittel berücksichtigt.

13.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁷

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist. Die Stadt Coswig (Anhalt) strebt vertragliche Regelungen im Rahmen der Bodenordnung zur Neuaufteilung des Plangebietes an.

14. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Erschließung der Baugebiete wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Coswig (Anhalt) erforderlich. Es handelt sich überwiegend um die im Kapitel 7.1 "Verkehrerschließung" benannten Bereiche. Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Der Anschluss an das Abwassernetz ist zu erweitern.

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem, einschließlich Kläranlage. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt, so dass der Plangeltungsbereich ordnungsgemäß nach seiner Neustrukturierung entsorgt werden kann.

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

⁷ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

II. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Coswig (Anhalt) geht auf eine im Jahr 2000 begonnene Planung zurück und sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes in der Ortschaft Klieken östlich der A 9 zwischen B 187 und der Bahnstrecke Dessau-Wittenberg auf einer ehemals gewerblich genutzten Fläche vor. Der Bebauungsplan in der Ortschaft Klieken bedarf einer neuen Bearbeitung. Es liegt ein Umweltbericht aus dem Jahr 2007 von JOSCH BENDER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE vor. Im Juni 2010 wurde eine Überarbeitung des Umweltberichtes beauftragt, die vom Planungsbüro Koch durchgeführt wurde.

Die Überarbeitung (seinerzeit Teil B der Begründung zum Bebauungsplan) beinhaltet für den aktuellen Geltungsbereich eine neue Durchführung der Biotoptypenkartierung mit Stand vom August 2010 bzw. April 2012, die Erstellung einer aktuellen Bestandskarte, Abhandlungen zur Tierwelt nach Biotoptypen einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtungen, 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. Hinsichtlich der allgemeinen Grundlagen sowie der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft wird auf den Umweltbericht 2007 (Teil C der Begründung zum Bebauungsplan) verwiesen.

Wegen verschiedener Änderungsbedarfe, u. a. hinsichtlich der Lage der Erschließungsstraße, wird es erforderlich, für den Bebauungsplan ein Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, das diese für die Planung wirkenden Festsetzungsgegenstände aufnimmt. Die o. g. Überarbeitung des Umweltberichtes durch das Planungsbüro Koch (ab 2010) wurde in der letzten Fassung mit Stand 01.02.2016 vorgelegt, sie bleibt weiterhin der Rahmen und die Grundlage für die inzwischen erfolgte neuerliche Überarbeitung. Struktur, Gliederung und wesentliche Inhalte bleiben erhalten, Änderungsbedarf ergibt sich hauptsächlich infolge geänderter Flächenzuschnitte und damit verbundener Nutzungsoptionen mit Folgen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die im hiesigen Dokument enthaltenen Ausführungen dazu wurden durch das Büro für Stadtplanung GbR mit Stand September 2016 verfasst und werden nunmehr als "Teil II" (vormals Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan – jetzt "Teil I" (vormals Teil A) - bezeichnet.

2. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine ehemals gewerblich genutzte Fläche einer erneuten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Standort ist hinsichtlich seiner Lage an der Autobahnanschlussstelle Coswig und an der B 187 durch die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz für eine gewerbliche Nutzung gut geeignet. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes bedeutet eine wirtschaftliche Stärkung des Standortes allgemein und ist mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Revitalisierung einer Altfläche gegenüber einer neuen Inanspruchnahme anderer Landschaftsbereiche zu begrüßen.

Weitere Aussagen zu den Hintergründen sowie zum Ziel und Zweck der Planung können Kap. 2 der Begründung zum Bebauungsplan - Teil I (vormals Teil A), entnommen werden.

3. FACHGESETZE UND IHRE ZIELE FÜR DEN UMWELTSCHUTZ

3.1 Baugesetzbuch (BauGB⁸)

Mit der Gesetzesnovelle des EAGBau 2004 wurde die Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Mit einzelnen Ausnahmen besteht damit eine generelle UP-Pflicht bei Bauleitplänen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Lt. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung⁹ 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 wäre bei der Aufstellung des hiesigen Bebauungsplanes der Fall gewesen. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG muss dies nicht separat geschehen, sondern die UVP oder UVP-VP kann wie bei der hiesigen Planung abschließend als Umweltprüfung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden als Umweltbericht gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan, wobei die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB abgearbeitet wird. Die Belange des Umweltschutzes werden nach dem gegenwärtigen Wissenstand und allgemein anerkannten

⁸ BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

⁹ UVPG vom 24.02.20010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

Prüfmethoden angemessen dargelegt. Entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens werden die Inhalte fortgeschrieben.

3.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und 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.
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.
Bundesimmissionsschutzgesetz (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.

Fachgesetze/Richtlinien	Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren
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.
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-	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.

Fachgesetze/Richtlinien	Umweltrelevante Ziele/Grundsätze, die die Planung berühren
Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie)	
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.
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.

3.3 Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG¹⁰)

Mit den Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes seit März 2002 sind eine Vielzahl von Arten aufgrund der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

¹⁰ BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 1972), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

sowie von EG-Regelwerken unter besonderen bzw. zusätzlich unter strengen Schutz gestellt worden. Nach § 7 (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 (2) aufgeführt sind. Die Rechtsverordnung liegt gegenwärtig noch nicht vor.

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-, Überwintereungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)."

Wenn in Anhang IVa der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen sind, liegt nach § 44 (5) BNatSchG ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender 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 wild lebender 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.

Nach § 45 (7) BNatSchG können von den Verboten des § 44 aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art Ausnahmen zugelassen werden. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert.

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 arten-

schutzrechtliche Befreiung beantragt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang jedoch klargestellt, dass das Vorliegen einer Befreiungslage Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes ist.

Kann aufgrund fehlender Alternativen auf eine Bebauung des Plangebietes nicht verzichtet werden, müssen sog. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Artenschutzmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG) ergriffen werden. Diese müssen spätestens zu Beginn der Realisierung des Eingriffs funktionsfähig sein, damit sich die Populationen der streng geschützten Arten innerhalb der Maßnahmenflächen etablieren und stabilisieren können, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population auch langfristig gesichert ist. Die Maßnahmen müssen daher im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Eingriffsflächen stehen und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bei Unsicherheiten über die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Nachweis über ein Monitoring erforderlich.

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

Der zum Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III" erstellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist diesem Umweltbericht als Anhang beigefügt.

4. SCHUTZGEBIETE

Südlich der B 187 schließen sich die Flächen des insgesamt ca. 125.000 ha großen Biosphärenreservates "Mittelelbe" an. Das Biosphärenreservat dient zum einen der Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussaue und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe, ihre Nebenflüsse und Altwässer geprägten und historisch gewachsenen Landschaften. Die Entwicklung hoher Wassergüte und einer natürlichen Auendynamik der Elbe stehen dabei im besonderen Focus des Schutzgebietes. Zum anderen stehen der Schutz, die Pflege und die Entwicklung der historisch gewachsenen und in Teilen bewusst gestalteten Kulturlandschaft über beispielhafte landschaftsverträgliche und nachhaltige Land- und Waldnutzungen. Die Belange des Biosphärenreservates werden durch die über den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben nicht berührt.

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 über den Bebauungsplan 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.

Die für die externe Kompensationsmaßnahme F 3 vorgesehenen Flurstücke 10 und 26, Flur 1 sowie Flurstück 24, Flur 2 - alle Gemarkung Stackelitz, Stadt Coswig (Anhalt) - befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Roßlauer Vorfläming" (STLSG0076DE/AZE). Als Schutzzweck ist gemäß der Verordnung des Landkreises Anhalt-Zerbst v. 15.09.2005 (Amtsbl. f. d. Landkreis Anhalt-Zerbst. - 11(2005) Woche 39 v. 29.09.2005, S. 11) der Erhalt des Charakters der Landschaft, die durch (1) große zusammenhängende Waldgebiete, (2) Bachtälchen mit z. T. naturnahen Fließgewässern und ihren Auen sowie Ufer- und Feldgehölzen, (3) das Landschaftsbild belebende Teiche und Mühlstau und zahlreiche Quellbereiche, (4) Grünländer in den Tälern und Niederungen mit feuchten Hochstaudenfluren sowie (5) artenreiche Feucht-, Frisch- und Magerwiesenkomplexe geprägt wird. Dieser Charakter der Landschaft ist aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und für die naturverbundene Erholung des Menschen zu erhalten.

Zudem liegen Teilbereiche der Maßnahmenflächen rund 400 m südwestlich der Flächen des mit Verordnung vom 30.03.1961 (GBl. der DDR Teil II. - Berlin(1961) 27 v. 04.05.1961) festgesetzten Naturschutzgebietes "Schleesen" (STNSG0039). Schutzziel des Gebietes ist die Erhaltung des naturnahen Traubeneichen-Buchenwaldes inmitten ausgedehnter Kiefernforste des Fläming.

5. REGIONALPLANUNG

Im rechtskräftigen Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) 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". Südlich der derzeitigen Trasse der B 187 befindet sich ein "Vorbehaltsgebiet ökologisches Verbundsystem".

Ziel dieses Schwerpunktgebietes für industrielle oder gewerbliche Standorte ist deren interkommunale Entwicklung, insbesondere aufgrund existierender günstiger verkehrlicher Anbindungsmöglichkeiten sowie der Möglichkeit des "Flächenrecyclings". Die Entwicklung der Fläche als Gewerbestandort entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

Das südlich angrenzende Vorbehaltsgebiet wurde festgelegt, um als Grundsatz der Regionalplanung die großräumige, naturraumtypische und reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Flusslandschaft sowie damit in Verbindung stehende Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften zu erhalten. Als Ziel ist des Weiteren formuliert, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen, um den Aufbau dieses ökologischen Verbundsystems zu gewährleisten.

Trotz der Raumbedeutsamkeit der vorliegenden Planung ist mit keinen erheblichen und den Vorgaben des REP bzgl. des Vorbehaltsgebietes widersprechenden Beeinträchtigungen zu rechnen. Dies begründet sich zum einen durch die bereits bestehenden Vorbelastungen der ehemalige Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Industriestandort sowie durch die stark frequentierten Verkehrsstrassen BAB 9, B 187 und der Bahnstrecke Dessau-Wittenberg, welche zudem in naher Zukunft ausgebaut werden soll. Die geplante Nutzungsrevitalisierung gliedert sich somit in bestehende Vorbelastungen ein, ohne wesentliche neue Beeinträchtigungen in bisher ungestörtem Raum zu verursachen. Des Weiteren befinden sich die Flächen des Plangebietes vollständig außerhalb des genannten Vorbehaltsgebietes, so dass die Planung auch flächenmäßig dem Aufbau des Verbundsystems und somit der Erfüllung der genannten Grundsätze und Ziele nicht entgegensteht.

6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES GEGENWÄRTIGEN UMWELTZUSTANDES

6.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Biotoptypenerfassung erfolgte im August 2010 und wurde im April 2012 ergänzend aktualisiert. Sie wurde nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; MLU ET AL., 2009) durchgeführt. Im Folgenden werden die Biotoptypen zu Gruppen zusammengefasst und floristisch sowie faunistisch beschrieben und bewertet.

6.1.1 Biototypengruppe: Gehölze

Code	Biotopwert	Biototyp
HEC	20	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten
HYC	13	Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend nicht heimische Arten
HED	13	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten
HEX	12	Sonstiger Einzelbaum

- Vegetation

Das gesamte Gebiet ist durch eine größere Zahl von Gehölzen geprägt, wobei spontan aufwachsende Gehölze aus zumeist Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Birken (*Betula pendula*) sowie angepflanzte, zumeist ältere Laubbäume, dominieren. Im östlichen Bereich finden sich zudem angepflanzte Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), darunter auch schon etwas ältere Exemplare von mehr als 20 Jahren sowie einige Ahorne (*Acer spec.*) und Robinien.

Im Westen des Untersuchungsgebietes befindet sich eine locker stehende Baumreihe mit Birken (*Betula pendula*), die der Altersgruppe von über 20 Jahren zugeordnet werden und im Südwesten ein Bestand von Balsam-Pappeln (*Populus balsamifera*) jüngeren Alters, die Höhen von bis zu 25 m erreichen. Östlich der Pappeln grenzt junger Spitzahornaufwuchs (*Acer platanoides*) an. Aufgrund der Altersstruktur der Gehölzbestände werden von den Biotopwerten Wertpunkte abgezogen, die Tab. 5 in Kapitel 9 zu entnehmen sind.

Dem Zaun vorgelagert befinden sich noch weitere ältere Birken. Von diesen älteren Birken ausgehend hat sich innerhalb des Plangebietes eine junge locker bestandene Birkengruppe in die Ruderalflur ausgebreitet. Diese Bäume sind zwischen 5 bis 15 Jahre alt. Sie werden dem Biototyp "Baumgruppe aus überwiegend heimischen Arten" zugeordnet. Aufgrund der geringen Flächengröße, dem jungen Stadium und der gruppenweisen Bestockung des Bestandes sowie der Lage innerhalb bebauter Flächen wird die Gruppe nicht als Wald eingestuft.

Ebenfalls im Westen liegt inmitten des Landreitgras-Dominanzbestandes eine Gebüschgruppe überwiegend bestehend aus Ginster, Heckenrose und Robinie. Die schon etwas älteren und höheren Robinien stehen hier in kleinen Gruppen mit je 8 - 10 Bäumen. Diese Gebüschgruppe aus überwiegend nicht heimischen Arten (HYC) ist ca. 9 - 20 Jahre alt. Entlang des Zauns im Süden wachsen Einzelbäume, überwiegend nicht heimische Arten wie Pappel (*Populus balsamifera*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*), aber auch heimische bzw. standortgerechte Arten wie Birke (*Betula pendula*), Ahorn (*Acer platanoides*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*).

Südlich der ehemaligen westlichen Halle befinden sich rund um ein Wasserbecken zahlreiche Bäume, darunter auch eine ältere Kiefer (*Pinus sylvestris*) und eine große Salweide (*Salix caprea*). Dort wachsender Gehölzaufwuchs ist

Teil der Ruderalflur ausdauernder Arten. Im Osten des Gebietes befinden sich Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), die nördliche Gruppe ist älter als 20 Jahre, der östliche Baum im Süden ist 9 - 20 Jahre alt, der westliche Baum 4 - 8 Jahre. Die Gehölze weisen erhebliche Schadstellen im Stammbereich auf, die vermutlich auf Frostschäden zurückzuführen sind.

- Tierwelt

Nachgewiesen werden konnten die in Tab. 2 aufgelisteten Vogelarten. Der Neuntöter konnte dabei am nördlichen Rand mit Jungtieren beobachtet werden, so dass davon ausgegangen wird, dass er hier oder in angrenzenden Beständen als Brutvogel auftritt.

Weiterhin ist, neben den fast überall auftretenden Arten wie Ringeltaube (*Columba palumbus*), Amsel (*Turdus merula*), Blau- und Kohlmeise (*Parus caeruleus*, *P. major*), auch von einem Vorkommen von Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Grasmücken (*Sylvia spec.*) und verschiedenen Finkenarten (*Fringilla spec.*) auszugehen. Die Gehölze können dabei einigen Vogelarten, z. B. Tauben- und Starenschwärmen (*Columbidae*, *Sturnus vulgaris*), Wacholderdrosseltrupps (*Turdus pilaris*) als Rückzugsräume oder als Brut- und Nahrungsplätze dienen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird jedoch keine Vogelart ausschließlich in diesem Bereich sein Revier haben. Die Mehrzahl der Vogelarten nutzen zusätzlich die Flächen außerhalb des Plangebietes, da ihre Reviergrößen deutlich größer sind und innerhalb des Plangebietes nicht befriedigt werden können.

Beim Neuntöter handelt es sich um eine Art des Anhangs I der EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG, so dass ihr eine europaweite Bedeutung zugeschrieben wird. Die beobachteten Vogelarten zählen nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, was jedoch für alle europäischen Vogelarten gilt. Die Dorngrasmücke wird auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Vögel Sachsen-Anhalts geführt (DORNBUSCH ET AL., 2004).

Tab. 2: Artenliste der Vögel im Untersuchungsgebiet 2010

Vogel-Arten		Anhang I der Vogelschutz-RL	RL SA
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	V
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	-	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	-	-
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	-	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	-	-
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	X	-
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	-	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	-

V = Vorwarnliste; X = verzeichnet

Typische Tagfalterarten oder Heuschreckenarten von Gehölzbeständen traten nicht auf, die meisten Arten, die Gehölzbeständen zugeordnet werden können, kamen überwiegend in den Ruderalfluren vor.

6.1.2 Biotoptypengruppe: Ruderalfluren

Code	Biotoptwert	Biotoptyp
URA	14	Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten
UDB	10	Landreitgras Dominanzbestand

- Vegetation

Die Biotoptypengruppe umfasst aus Sträuchern, Kräutern und Gräsern aufgebaute Vegetationsbestände an Standorten, die keiner oder nur einer unregelmäßigen Nutzung unterliegen. Im Untersuchungsgebiet nimmt diese Gruppe einen hohen Flächenanteil ein.

Die Landreitgras-Bestände sind in weiten Teilen sehr dominant. Hier bilden sie häufig die einzige Pflanzenart. Die anderen Ruderalfluren hingegen sind je nach Untergrund und Alter sehr artenreich. Auf durch Schotter geprägten Standorten sind in lockeren Beständen Magerkeitszeiger wie Hasenklee (*Trifolium arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Odermenning (*Agrimonia spec.*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) und Echtes Labkraut (*Galium verum*) anzutreffen. In weiten Teilen werden auch diese Bestände tlw. vom Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) unterwandert.

Ehemalige Scherrasenflächen haben sich ebenfalls zu Grünlandbrachen im Übergang zu Ruderalfluren entwickelt. So finden sich rund um die Gebäude im Westen große Flächen mit Frauenflachs (*Linaria vulgaris*). Arten der Ruderalbestände sind der folgenden Auflistung zu entnehmen.

Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Odermenning	<i>Agrimonia spec.</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>
Kleine Klette	<i>Arctium minus</i>
Beifuß	<i>Artemisia campestris</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Raps	<i>Brassica napus</i>
Wehrlose Trespe	<i>Bromus inermis</i>
Landreitgras	<i>Calamagrostis epigejos</i>
Nickende Distel	<i>Carduus nutans</i>
Wiesenflockenblume	<i>Centaurea jacea</i>
Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Kanadisches Berufkraut	<i>Conyza canadensis</i>
Gemeines Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Blauer Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>

Gemeine Quecke	<i>Elytrigia repens</i>
Schmalblättriges Weidenröschen	<i>Epilobium angustifolium</i>
Gemeiner Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Echtes Labkraut	<i>Galium verum</i>
Rundblättriger Storchschnabel	<i>Geranium rotundifolium</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum perforatum</i>
Purpurrote Taubnessel	<i>Lamium purpureum</i>
Frauenflachs	<i>Linaria vulgaris</i>
Gemeine Nachtkerze	<i>Oenothera biennis</i>
Kiefer	<i>Pinus</i>
Gemeines Rispengras	<i>Poa trivialis</i>
Gänse-Fingerkraut	<i>Potentilla anserina</i>
Kriechendes Fingerkraut	<i>Potentilla reptans</i>
Brombeere	<i>Rubus idaeus</i>
Stumpfbältriger Ampfer	<i>Rumex obtusifolius</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Gemeines Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>
Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Vogelmiere	<i>Stellaria media</i>
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>
Hasenklee	<i>Trifolium arvense</i>
Rotklee	<i>Trifolium pratense</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Königskerze spec.	<i>Verbascum</i> spec.
Vogel-Wicke	<i>Vicia cracca</i>

- Tierwelt

Brachen und Sukzessionsflächen werden von sehr unterschiedlichen Tierarten besiedelt. In intensiv genutzten Landwirtschaftsräumen stellen höhere vertikale Strukturen Rückzugsgebiete und Zufluchtsorte für Hasen (*Lepus europaeus*), Kleinsäuger und eine Vielzahl von Insekten dar.

Flächen, die einen erhöhten Gehölzanteil aufweisen, werden zudem von Falterarten wie Tagpfauenauge (*Nymphalis io*), Kleiner Fuchs (*Nymphalis urticae*), Landkärtchen (*Araschnia levana*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), C-Falter (*Nymphalis c-album*), Kohlweißlingen (*Pieris spec.*) und Braunem Waldvogel (*Aphantopus hyperantus*) besiedelt. Als Schreckenarten sind Gemeine Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*), Langflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus fuscus*) und die Strauchschrecke (*Pholidoptera griseoptera*) zu erwarten. Die Zahl der Arten ist häufig sehr groß, da sich hier die typischen Grünlandarten und die Arten von Ruderalfluren und Vorwaldstadien treffen. Des Weiteren stellen die Flächen potenzielle Lebensräume für die Vogelarten Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Sumpfrohrsänger (*Acrocephalus palustris*) und Feldschwirl (*Locustella naevia*) (RLSA V; LFU, 2004) dar.

Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten sind im Plangebiet aufgrund der weitgehend ungenutzten Biotopstrukturen möglich, aber nicht sehr wahrscheinlich, da langlebige Ruderalfluren im Laufe der Zeit immer dichter werden und damit eine Einmischung von Magerkeitszeigern verhindern. Zudem sind die Standorte durch die direkte Lage an der Autobahn und der Bundesstraße stark vorbelastet.

Im Untersuchungsgebiet konnten zehn Heuschreckenarten nachgewiesen werden, von denen vier typische Arten von Wiesen, zwei von Schotterrasen und vier von Hochstauden und Gehölzen sind (vgl. Tab. 3). Keine der Arten befindet sich auf der Roten Liste der Heuschrecken des Landes Sachsen-Anhalt.

Tab. 3: Artenliste der Heuschrecken im Untersuchungsgebiet 2010

Heuschrecken-Arten		RL S-A	RL D
Langflügelige Schwertschrecke	<i>Conocephalus discolor</i>	-	-
Roesels Beißschrecke	<i>Metrioptera roeseli</i> -	-	-
Gemeine Sichelschrecke	<i>Phaneroptera falcata</i>	-	-
Strauschschrecke	<i>Pholidoptera griseoaptera</i>	-	-
Grünes Heupferd	<i>Tettigonia viridissima</i>	-	-
Weißbrandiger Grashüpfer	<i>Chorthippus albomarginatus</i>	-	-
Nachtigall-Grashüpfer	<i>Chorthippus biguttulus</i>	-	-
Brauner Grashüpfer	<i>Chorthippus brunneus</i>	-	-
Gemeiner Grashüpfer	<i>Chorthippus parallelus</i>	-	-
Blauflügelige Ödlandschrecke	<i>Oedipoda caerulescens</i>	-	3

RL S-A: 3 = gefährdet

Bedeutsam sind dabei die locker bestandenen und mageren Standorte. So konnte westlich der ehemaligen westlichen Halle ein Vorkommen der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) nachgewiesen werden, die regelmäßig auf Schotterflächen, aber auch in Magerrasen anzutreffen ist. Sie verbreitet sich häufig entlang von Bahngleisen und wird in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet geführt. Weitere bemerkenswerte Heuschreckenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Auch unter den Tagfaltern fanden sich alle typischen, euryöken Arten, die auf derartigen Flächen zu erwarten sind, u. a. aber auch an Magerkeitszeiger gebundene Arten wie Schwalbenschwanz, Kleiner Perlmutterfalter und Kleiner Feuerfalter.

Das Artenspektrum der Heuschrecken im Planungsraum ist als durchschnittlich einzustufen, da alle regelmäßig in Brachen oder Ruderalfluren auftretenden Arten vorkommen und nur das Vorkommen der deutschlandweit gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke bemerkenswert ist. Sie kommt aber auch außerhalb des Plangebietes, entlang der Schotterflächen an der Bahn vor. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet einen mittleren Wert für Heuschrecken.

Tagfalter sind gute Indikatoren für den Zustand von Pflanzenbeständen, da sie eng an ihre Lebensräume gebunden sind. Es bestehen enge Abhängigkeiten zu bestimmten Pflanzenarten oder -familien. Häufig sind weitere Faktoren wie

z. B. Mikroklima, Flächengröße, Vorkommen bestimmter Wirtsameisen sowie Wuchsform und Ernährungszustand der Eiablagepflanze von Bedeutung. Daher sind viele Tagfalterarten an Lebensraumqualitäten wie Nährstoffarmut, Blütenreichtum oder extensive Nutzung gebunden.

In der nachfolgenden Tab. 4 sind die in 2010 nachgewiesenen Arten aufgeführt. Keine der Arten ist Teil einer Roten Liste.

Tab. 4: Artenliste der Tagfalter im Untersuchungsgebiet in 2010

Tagfalter-Arten		RL S-A	RL D
<u>Hesperiidae – Dickkopffalter</u>		-	-
Braunkolbiger Dickkopffalter	<i>Thymelicus sylvestris</i>	-	-
Schwarzkolbiger Dickkopffalter	<i>Thymelicus lineolus</i>	-	-
		-	-
<u>Papilionidae – Ritterfalter</u>		-	-
Schwalbenschwanz	<i>Papilio machaon</i>	-	-
		-	-
<u>Pieridae – Weißlinge</u>		-	-
Goldene Acht	<i>Colias hyale</i>	-	-
Kleiner Kohlweißling	<i>Pieris rapae</i>	-	-
		-	-
<u>Nymphalidae – Edelfalter</u>		-	-
Tagpfauenauge	<i>Nymphalis io</i>	-	-
C- Falter	<i>Nymphalis c-album</i>	-	-
Admiral	<i>Vanessa atalanta</i>	-	-
Kleiner Fuchs	<i>Nymphalis urticae</i>	-	-
Kleiner Perlmutterfalter	<i>Issoria lathonia</i>	-	-
		-	-
<u>Satyridae – Augenfalter</u>		-	-
Schachbrettfalter	<i>Melanargia galathea</i>	-	-
Großes Ochsenauge	<i>Maniola jurtina</i>	-	-
Brauner Waldvogel	<i>Aphantopus hyperantus</i>	-	-
Kleines Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-	-
		-	-
<u>Lycaenidae – Bläulinge</u>		-	-
Kleiner Feuerfalter	<i>Lycaena phlaeas</i>	-	-
Hauhechelbläuling	<i>Polyommatus icarus</i>	-	-

RL S-A = Rote Liste der Schmetterlinge des Landes Sachsen-Anhalt (SCHMIDT ET AL 2004)

Im Untersuchungsgebiet wurden die typischen Arten von Ruderal- und Grünlandflächen wie Großes Ochsenauge, Schachbrettfalter und Hauhechelbläuling angetroffen. Vereinzelt traten Schwalbenschwanz, Kleiner Perlmutterfalter sowie Kleiner Feuerfalter auf. Diese Arten sind etwas seltenere Arten, die typisch für magere Standorte sind. Mit insgesamt 16 Arten konnte eine mittlere Artenanzahl an Tagfaltern nachgewiesen werden. Das Spektrum der nachgewiesenen Arten entspricht dem der Grünlandflächen und Ruderalfluren und ist für ein Gebiet dieser Größenordnung als eher artenarm einzustufen.

6.1.3 Biotoptypengruppe Siedlungsbiotope/Bebauung, sonstige Biotope und Objekte

Code	Biotopewert	Biotoptyp
ZOA	8	Offene Sandfläche
BW	0	Bebaute Fläche
BE	0	Ver- und Entsorgungsfläche (Feuerlöschteich)
VWA	6	Unbefestigter Weg
VWB	3	Befestigter Weg
VSA	2	Teilversiegelte Straße, gepflastert
VSC	0	Straße, versiegelt

- Vegetation

Das Plangebiet ist über einen asphaltierten Weg zu erreichen. Auf dem ehemals gewerblich genutzten Gebiet sind alte Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden. Die befestigten Flächen sind stark ruderalisiert und weisen eine Fugen- und Ritzenvegetation mit folgenden Arten auf:

Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Fuchsschwanz	<i>Alopecurus spec.</i>
Nickende Distel	<i>Carduus nutans</i>
Franzosenkraut	<i>Galinsoga parviflora</i>
Mäusegerste	<i>Hordeum murinum</i>
Kleiner Sauerampfer	<i>Rumex acetosella</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Hasenklees	<i>Trifolium arvense</i>

Die beiden Teiche sind ungenutzt, aber aufgrund ihrer naturfernen Ausbildung naturschutzfachlich uninteressant. Auf eine nähere Beschreibung der weiteren Biotoptypen wird verzichtet, da es sich um Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung handelt.

- Tierwelt

Im Bereich dieser Biotoptypengruppe sind innerhalb des Plangebietes keine speziellen Arten zu erwarten. Das Vorkommen der Blauflügeligen Ödland-schrecke (*Oedipoda caerulescens*) ist unter den Ruderalfluren bereits erwähnt. Die Feuerlöschteiche weisen aufgrund ihrer technischen Gestaltung keine Vorkommen von Amphibien auf und sind für die Fauna von geringer Bedeutung.

6.1.4 Vorbelastungen Pflanzen- und Tierwelt

Vorbelastet ist das Plangebiet im Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung. 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 Ruderalflächen im Untersuchungsgebiet können lediglich für Inselepopulationen oder Teilpopulationen von Säugern, Amphibien und zahlreichen Insekten als Lebensraum dienen, da das Gebiet durch trennende Verkehrswege isoliert wird.

6.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild wird auf den Umweltbericht 2007 (JOSCH BENDER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE, 2007) mit folgendem Inhalt 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.

Wasser – Grundwasser / Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet kommen keine natürlichen Gewässer vor. Über die Grundwassersituation liegen keine Informationen von aktuellen Messungen vor. Informationen zur Grundwassersituation können beim Gewässerkundlichen Landesdienst beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen erlangt werden. 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."

6.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird zum einen durch die überwiegend ungenutzten und zerfallenen Bauten sowie versiegelten Flächen geprägt. Zum anderen wirken die mehrheitlich durch natürliche Sukzession als Folge der Nutzungsaufgabe entstandenen dichten Gehölzstrukturen an der West- und der Südwestgrenze sowie die lockeren Baumbestände auf den Flächen des Plangebietes eingrünend und das Landschaftsbild des Plangebietes prägend. Rund 5,5 km südlich befindet sich das UNESCO-Weltkulturerbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" mit besonderer Bedeutung für den Denkmalschutz.

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 Verkehrsstrassen

sen 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.

6.4 Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z. B. die Landwirtschaft von Bedeutung.

Wohnfunktionen, Erholungs- und Freizeitfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen, da es sich um ehemals gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen handelt, die gegenwärtig keiner Nutzung unterliegen. 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. Die Ortslage von Buro mit ihren Misch- und Wohnbauflächen liegt südlich des Baugebietes hinter dazwischen liegenden Waldflächen und beginnt in einer Entfernung von ca. 260 m.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, die von den umliegenden Verkehrsflächen bestimmt wird, und da es sich bei den Flächen um die einer Industriebranche handelt, wird das Plangebiet nicht zur landschaftsbezogenen Erholung genutzt, so dass ihm diesbezüglich nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Von Bedeutung sind dagegen die vorhandenen Gehölzstrukturen des Plangebietes als belebende Landschaftsbildelemente.

Eine wirtschaftliche Funktion erfüllt das Plangebiet derzeit nicht mehr, da die ehemals gewerblich und industriell genutzten Flächen brach gefallen sind.

Vorbelastungen

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. Teil I, Kap. 10).

6.5 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach gegenwärtigem Wissensstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere die

älteren Gehölzbestände im Westen und Süden des Plangebietes sowie darüber hinaus auch die weiteren Grünstrukturen des Plangebietes, sind jedoch Bestandteil der heutigen Kulturlandschaft. Rund 5,5 km südlich befindet sich das UNESCO-Weltkulturerbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" mit besonderer Bedeutung für den Denkmalschutz.

Sachgüter bestehen in Form der ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen und Gebäude, die unter Berücksichtigung ihrer Größe, Ausstattung und Struktur einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Dies trifft auch für die befestigte Verkehrsfläche des Plangebietes zu. Im vorliegenden Fall ist der finanzielle Wert jedoch eher gering, da die baulichen Anlagen aufgrund der lange zurückliegenden Nutzung in ihrer Substanz relativ schlecht sind und eine zukünftige Nutzung voraussichtlich nicht möglich ist.

Vorbelastungen

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

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 den brach liegenden 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. Darüber hinaus finden im Bereich des Plangebietes keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern statt.

7. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Erhaltung der Industriebrache in seiner gegenwärtigen Struktur ist damit zu rechnen, dass der zukünftige Pflanzen- und Tierartenbestand dem derzeitigen Artenspektrum entsprechen wird. Aufgrund der starken Vorbelastung des Plangebietes im Zusammenhang mit den verkehrsbedingten Emissionen der angrenzenden Verkehrsflächen würden abweichend zum derzeitigen Bestand keine weiteren besonderen Arten auftreten.

Bei einem Entwicklungsverzicht würde somit zunächst die gegenwärtige naturschutzfachliche Wertigkeit des Untersuchungsraumes erhalten bleiben. Langfristig würde bei einem weiteren Brachliegen der Flächen die Gehölzsukzession voranschreiten und sich so ein Waldbestand entwickeln. Die Tierarten der Brachen würden verdrängt und Waldtierarten geeignete Lebensbedingungen finden, wobei aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen teils

stark emittierenden Verkehrs- und Gewerbeflächen ein Auftreten besonderer Waldarten auch hier ausgeschlossen werden kann.

8. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

8.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

8.1.1 Vegetation und biologische Vielfalt

Bei einer Inanspruchnahme der betroffenen Flächen wird es im Wesentlichen zum Verlust von Ruderalfluren und Gehölzbeständen kommen. Die Ruderalfluren mit mittlerem bis hohem sowie Einzelbäume mit hohem naturschutzfachlichem Wert gehen im Bereich der zukünftigen Gewerbeflächen verloren, da das Plangebiet bebaut oder anderen Nutzungen unterliegen wird. Die Ruderalfluren und Gehölzbestände im Norden, Westen und Süden des Plangebietes werden überwiegend zur Erhaltung festgesetzt bzw. bleiben als Bestandteil der Maßnahmenflächen erhalten. Weitere betroffene Biotoptypen sind naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung. Grundsätzlich sind die Eingriffswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

8.1.2 Tierwelt

Die Lebensraumfunktionen der betroffenen Ruderalfluren und Gehölzbestände für die Tierwelt gehen im Bereich der zukünftigen Gewerbeflächen weitestgehend verloren. Im Westen, im Norden und im Osten des Plangebietes bleiben sie allerdings im Bereich der Maßnahmenflächen F 1, F 2a und F 2b erhalten. Darüber hinaus bleiben die Gehölzbestände der Randbereiche mit ihren Funktionen für die Tierwelt bestehen. Von relativ geringer Bedeutung sind Beeinträchtigungen des überwiegenden Teils der Vogel-, Tagfalter- und Heuschreckenfauna, da durch die Eingriffswirkungen im Wesentlichen häufige Arten betroffen sind. Diese Vogel-, Tagfalter- und Heuschreckenarten werden auch zukünftig innerhalb und außerhalb des Plangebietes geeignete Lebensbedingungen finden.

Für die vorhandenen artenschutzrechtlich besonders bzw. streng geschützten Arten wurde der im Anhang angefügte artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt.

Die Berücksichtigung der nachfolgend beschriebenen Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen vorausgesetzt, werden zusammenfassend durch das Vorhaben verursachte erhebliche Beeinträchtigungen für die Tierwelt und insbesondere im Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

8.1.3 Gesamtauswirkungen Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt kommt es im Wesentlichen zu keinen erheblichen Eingriffswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Eingriffe sind somit insgesamt durch Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes ausgleichbar.

8.1.4 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation

Zur Eingriffsminimierung sind die Gehölzbestände innerhalb der festgesetzten Grünflächen im Westen und auf Teilbereichen im Osten und Süden des Plangebietes überwiegend zu erhalten, wenn sie standortgerecht und vital sind. Die verbleibenden und die anzupflanzenden Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen.

Unter Herausnahme der nicht heimischen und nicht standortgerechten Arten (*Populus balsamifera*, *Robinia pseudoacacia*) sind die innerhalb der Maßnahmenfläche F 1 vorhandenen Gehölzbestände aus heimischen und standortgerechten Arten zu erhalten. Die dazwischen gelegenen Wiesenbestände werden durch eine zweischürige und abschnittsweise Mahd zu einem mesophilen Extensivgrünland entwickelt. Die erste Mahd ist nicht vor Mitte Juni, der zweite Schnitt erst ab Mitte August durchzuführen. Das Mahdgut ist zu entfernen, Düngung und Pestizideinsatz sind zu unterlassen. Die im Nordbereich der Maßnahmenfläche vorhandenen Ruderalfluren sind im Abstand von 2 - 3 Jahren abschnittsweise im September zu mähen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Auch im Bereich der Fläche F 2a im Norden des Plangebietes ist die Erhaltung der dortigen Ruderalfluren durch das zuvor beschriebene Pflegeregime vorgesehen. Zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie zur Abschirmung des Bahngeländes ist zudem auf der Fläche "oberhalb" der Lkw-Stellplätze eine durchgängige Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu entwickeln, die als räumliche (Grün-)Zäsur wirkt. Die Fläche F 2a weitet sich nach Westen und Osten/Südosten aus, wo sie mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Bereiche sind zu je 100 m² mit 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm sowie 5 Heistern mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträuchern, je nach Art, mit einer Höhe von 60 - 100 cm (80 %) und 100 - 150 cm (20 %) zu bepflanzen. Die lineare Randeingrünung (im nördlichen Anschluss an die Lkw-Stellplätze) ist mit Sträuchern - je ein Strauch pro 1 lfdm Hecke und zusätzlich 20 Heistern in den o. g. Größen/Qualitäten - gemäß Artenliste vorzunehmen. Nach der Fertigstellungspflege ist eine Entwicklungspflege von mindestens drei Jahre durchzuführen. Empfohlene Gehölzarten sind:

Bäume 1. Ordnung:

- Carpinus betulus* - Hainbuche
- Quercus petraea* - Traubeneiche

Bäume 2. Ordnung:

- Acer campestre* - Feldahorn
- Sorbus aucuparia* - Eberesche

Sträucher:

- Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel
- Corylus avellana* - Hasel
- Crataegus laevigata* - Weißdorn
- Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen
- Genista tinctoria* - Färberginster
- Lonicera xylosteum* - Geißblatt
- Rosa arvensis* - Feldrose
- Rosa canina* - Hundsröse
- Rubus idaeus* - Himbeere
- Salix caprea* - Salweide
- Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus* - Schneeball

Um Behinderungen des Betriebes der im Norden angrenzenden Bahnstrecke sowie Beeinträchtigungen der im nördlichen und östlichen Teilbereich der Maßnahmenfläche F 2a verlaufenden Kabel der Deutschen Bahn, der Telekom und der Stadtwerke zu vermeiden, wurde dort ein Leitungsrecht gesichert. Die Anpflanzung erfolgt südlich davon, um so die vorgegebenen Schutzabstände einhalten zu können.

Im Bereich der Fläche F 2b im Osten des Plangebietes ist ein durchgängiger, mehrzeiliger Gehölzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Vorhandene standortgerechte vitale Gehölze sind in die Maßnahme zu integrieren. Auf der Fläche sind je 100 m² 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, 2 Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, sowie 5 Heister mit einer Höhe von 150 - 175 cm und 20 Sträuchern, je nach Art, mit einer Höhe von 60 - 100 cm (80 %) und 100 - 150 cm (20 %) zu pflanzen.

Das für die Maßnahmenflächen F 1 und F 2a vorgesehene Pflegeregime gewährleistet die Entwicklung bzw. den dauerhaften Erhalt von mesophilem Grünland und artenreichen Hochstaudenfluren. Gegenüber den derzeit vorhandenen Landreitgras-Dominanzbeständen bzw. den bereits durch die einsetzende Sukzession geprägten Ruderalfluren führt dies des Weiteren zu einer deutlichen qualitativen Aufwertung der Artenzusammensetzung dieser Flächen. Im Zusammenspiel mit den zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölzbeständen und durch die vorgesehene abschnittsweise Mahd der Flächen führen die Maßnahmen zu einer deutlichen Steigerung der Strukturvielfalt und somit auch der Habitatqualitäten, insbesondere für die artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten Feldschwirl und Sumpfrohrsänger. Über die Maßnahmen wird gemäß Artenschutzbeitrag somit gleichzeitig die ökologische Funktion der Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet.

Als weitere Maßnahme zur Eingriffsminimierung sind die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen anzusehen. Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (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).

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden (hier als private Grünfläche) des Plangebietes und innerhalb des GE 4 (nördlich der Erschließungsstraße) sind mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Gehölzanzpflanzungen auf den Flächen F 2a und F 2b zu bepflanzen.

Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Für je 5 Stellplätze ist ein Laubbaum auf Pflanzstreifen mit 2,5 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 6 m² unversiegeltem Boden mit einem Mindeststammumfang von 16/18 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. Empfohlene Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Clematis spec.</i>	Clematis in Sorten	<i>Polygonum aubertii</i>	Kletter-Knöterich
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe
<i>Lonicera spec.</i>	Geißblatt	<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

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.

8.1.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der durch die Bauleitplanung des Ursprungsbebauungsplangentwurfes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits auf insgesamt 35.430 m² Maßnahmen zum "Waldumbau" (F 3) auf den Flurstücken 10 und 26 der Flur 1, Gemarkung Stackelitz, Stadt Coswig (Anhalt) durchgeführt. Für die Flächen existiert eine vertragliche Vereinbarung. Durch die Änderungsinhalte des Verfahrens gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verringert sich die Kompensationswirksamkeit der gebietsinternen Maßnahmen durch teilweisen Wegfall sowie infolge Reduzierung der dafür zur Verfügung gestellten Flächen. Weiterhin wirkt sich hier die von der unteren Naturschutzbehörde im Verfahren geforderte Korrektur der naturschutzfachlichen Bewertung der externen Maßnahmen aus. Um eine 100 %ige Kompensationsrate zu erreichen, sind somit weitere externe Maßnahmen notwendig. In Fortführung der Maßnahme F 3 werden dafür auf dem Flurstück 24 Flur 2, Gemarkung Stackelitz, Stadt Coswig (Anhalt), Flächen zum "Waldumbau" bereitgestellt. Die ausführliche Darstellung und Berechnung der Bilanzierung ist dem Kapitel 9 zu entnehmen.

Auf den Flächen F 3 soll der vorhandene Kiefern-Reinbestand in einen Laubmischwald umgebaut werden. Die vorhandenen Bestände sind zunächst auszulichten und dann mit geeigneten Forstpflanzen zu bestücken. Die zur Erreichung des Zielbiototyps Laubholz-Mischwald XQV notwendigen Pflegemaßnahmen sind kontinuierlich und bedarfsgerecht durchzuführen, aufkommende heimische Laubgehölze wie Eichen (*Quercus spec.*) oder Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) sind dabei als Ergänzung der Pflanzung und zur Anreicherung der Artenvielfalt auf den Flächen zu belassen. Zur Vermeidung von Wildschäden und Flächenverlusten ist ein Schutz der Waldumbaupflanze mittels Forstschutzzaun (1,60 m Höhe) erforderlich, der nach dem Herauswachsen der Kultur aus dem Verbissbereich zurückzubauen ist.

Da gemäß Waldgesetz die Absenkung des Holzvorrates eines Bestandes auf weniger als 40 % des standörtlichen Vermögens einem Kahlhieb gleichzustellen ist und Kahlhiebe ab einer Flächengröße von 2 ha der Genehmigungspflicht unterliegen, ist für den geplanten Waldumbau ein entsprechender Antrag zu stellen.

Das Befahren von Wald und Waldwegen mit Kraftfahrzeugen bedarf der Einwilligung des Grundstückseigentümers oder des entsprechenden Nutzungsberechtigten. Vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen sind die entsprechenden Einwilligungen einzuholen.

Die Flächen befinden sich im Privateigentum, weshalb zur Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen entsprechende vertragliche Regelungen getroffen werden.

Da es sich bei dem Umbau des derzeitigen Kiefern-Reinbestandes in einen naturnahen Laubholz-Mischwald um eine naturschutzfachlich wertvolle Maßnahme handelt, steht diese weder dem Schutzzweck des Landschaftsschutz-

gebietes "Roßlauer Vorfläming" noch dem des nahe gelegenen Naturschutzgebietes "Schleesen" entgegen. Hinsichtlich der Schutzgebiete sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8.1.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bauzeitenreglung

Die Baufeldräumung und der ggf. vorgesehene Abbruch der Gebäude haben außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Dadurch werden Tötungen von Entwicklungsstadien der Vögel vermieden, die den Wirkfaktoren des Vorhabens noch nicht ausweichen können. Zur Vermeidung von Tötungen von Zauneidechsen ist der günstigste Zeitpunkt für die Baufeldfreimachung im Bereich der Hochstaudenfluren am Bahndamm im September, ggf. bis Mitte Oktober.

Avifauna

Sofern die bestehenden Gebäude abgerissen werden, sind an den neu entstehenden Gebäuden bzw. im näheren Wohnumfeld in den GE 1 und 2 mindestens zehn, besser zwanzig speziell für den Haussperling geeignete Nisthilfen ("Spatzenhäuser") anzubringen.

8.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft wird auf den Umweltbericht 2007 (JOSCH BENDER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND INGENIEURE, 2007) mit folgendem Inhalt verwiesen:

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 einhergehenden 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.

Anlagebedingte Auswirkungen

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit andersartigen oder verstärkten betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

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 Schadstoffeintrag ins Grundwasser kommen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch zusätzliche, flächige Versiegelung wird die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlages vor Ort erschwert und damit die Grundwasserneubildung verzögert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

8.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung ist mit einer erheblichen Änderung des örtlichen Kleinklimas zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Über betriebsbedingte Auswirkungen auf das Klima und die Luft kann auf Grundlage der derzeitigen Informationen zur späteren Nutzung des Gewerbegebietes keine Aussage getroffen werden.

8.3 Landschaftsbild

Eine Bebauung innerhalb des Plangebietes führt zu einer Änderung des Landschaftsbildes. Das Gelände wirkt nahezu eben. Es weist lediglich Höhenunterschiede von 81,0 m NHN bis 82,8 m NHN auf. Das Niveau der Bundesstraße B 187 liegt im Abschnitt südlich des Plangeltungsbereiches bei 80,3 m NHN bis 80,7 m NHN. Über die Festsetzung des Bebauungsplanes zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen können ein- bis zweigeschossige Bauten bis 95 m NHN und zweigeschossige Bauten mit Höhen von bis zu 102 m NHN errichtet werden. Da die derzeit auf dem Gelände vorhandenen Gebäude zumeist eingeschossig sind, wird sich in dieser Hinsicht das Landschaftsbild hinsichtlich zusätzlicher Wahrnehmbarkeit verändern. Des Weiteren ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig, der mit einer Maximalhöhe von 50 m (135 m ü NHN) weit über das Gelände hinausragt und, den Zweck seiner Errichtung erfüllend, weithin aus unterschiedlichen Richtungen sichtbar sein wird.

Dem Plangebiet kommt insgesamt, insbesondere aufgrund der Vorbelastungen, eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zur Kompensation, welche Eingrünungen entlang der gesamten Süd-, West und Nordflanken des Plangebietes sowie zu großen Teilen an der Ostgrenze vorsehen, erfolgt eine Neugestaltung des Landschaftsbildes und eine starke Eingrünung der geplanten Bebauungen.

Einzig der vorgesehene 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.

Auch in den Nachtstunden wird der dann beleuchtete Pylon keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen. Neben der 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 ausfallende 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.

8.4 Mensch

Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen stehen im engen Zusammenhang mit den zu erwartenden Landschaftsbildbeeinträchtigungen. Durch die erneute Nutzung der Industriebrache gehen Brachflächen und Gehölzstrukturen verloren, die Bestandteil der heutigen Kulturlandschaft sind. Aufgrund ihrer Unzugänglichkeit besitzen sie jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Darüber hinaus kommt es aber auch zur Beseitigung von Gebäudeanlagen mit schlechter Bausubstanz sowie von Müllablagerungen, die eine Landschafts-

bildbeeinträchtigung darstellen. Eine Beseitigung dieser Beeinträchtigungsfaktoren wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen kommt es insgesamt zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft.

Die Umsetzung der Bauleitplanung wird zu einer Verkehrszunahme mit den damit verbundenen Emissionen führen. Im Hinblick auf die CO₂-Problematik wird eine Erhöhung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen z. B. durch Gebäudeheizungen und Haustechnik erfolgen. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des Landschafts- und Siedlungsraumes durch Gas- und Staubimmissionen. Insgesamt ist jedoch zu erwarten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie unter Berücksichtigung neuester technologischer Standards die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Darüber hinaus entstehen durch Verkehr und Betrieb innerhalb der Gewerbeflächen Lärmemissionen, die sich auch auf den angrenzenden Landschaftsraum und auf benachbarte Baugebiete auswirken. Aufgrund der starken Vorbelastung des Untersuchungsraumes wird es hier jedoch lediglich zu einer geringfügigen, akustisch nicht wahrnehmbaren Erhöhung der Lärmbelastungen kommen. Durch die zwischen Plangebiet und Ortslage gelegenen abschirmend wirkenden Waldflächen wird es zudem zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Wohnumfeldfunktionen in der Ortslage von Buro kommen. Langfristig können die zu erwartenden Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Maßnahmen zudem entsprechend reduziert werden (s. a. Kap. 10, Teil I).

Mit den geplanten Nutzungen wird auch ein erhöhtes Abfallaufkommen verbunden sein. Unter Berücksichtigung abfallrechtlicher Vorschriften sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation

Beeinträchtigungen für den Menschen werden durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert bzw. ausgeglichen, die gleichzeitig für alle anderen Schutzgüter zur Eingriffsminimierung bzw. zur Kompensation der Eingriffswirkungen beitragen (vgl. Teil B, Kap. 8.1). Insbesondere seien in diesem Zusammenhang die zu erhaltenden Gehölzbestände und Ruderalfluren und die Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes zu nennen.

8.5 Kultur- und Sachgüter

Die Gehölzstrukturen des Plangebietes sind Bestandteil der heutigen Kulturlandschaft und bleiben in großen Teilbereichen bestehen. Die Grünland- bzw. Ruderalflächen als Bestandteil der Kulturlandschaft gehen weitgehend verloren. Eine Erhaltung ist jedoch in den nördlichen und westlichen Randbereichen vorgesehen. Beeinträchtigungen für das rund 5,5 km südlich befindliche

UNESCO-Weltkulturerbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" sind aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsraumes (vgl. 8.3) nicht zu erwarten.

Sachgüter in Form der ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen und Gebäude gehen verloren. Aufgrund einer fehlenden Nutzung sowie aufgrund des schlechten baulichen Zustandes dieser Anlagen sind jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Verlust dieser Flächen führt nicht zu Beeinträchtigungen der anthropogenen Nutzung. Durch den Bau neuer, gewerblich genutzter Flächen und Gebäude werden zudem Strukturen geschaffen, die unter Berücksichtigung ihrer Größe und Ausstattung ebenfalls einen entsprechenden finanziellen Wert haben und somit Sachgüter darstellen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. Kompensation

Beeinträchtigungen für die Kultur- und Sachgüter werden durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gestaltung und Einbindung des geplanten Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild und somit zur Neugestaltung der Kulturlandschaft minimiert bzw. ausgeglichen (vgl. 7.1).

8.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch das Planungsvorhaben kommt es in erster Linie zu Wechselwirkungen durch die Verschiebung von Artengemeinschaften der betroffenen Pflanzen- und Tierwelt sowie aufgrund des Versiegelungsgrades zu Veränderungen des Boden- und Wasserhaushaltes, insbesondere im Hinblick auf das Grundwasser. Veränderungen des Landschaftsbildes und Lärmemissionen beeinflussen zudem die Erholungs- und Wohnumfeldnutzung für den Menschen. Die Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der geplanten Minimierungsmaßnahmen sind im Einzelnen schutzgutbezogen aufgeführt.

Die räumlichen Auswirkungen durch das Planungsvorhaben bleiben im Wesentlichen auf das Plangebiet und deren Randbereiche beschränkt. Davon ausgenommen sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die Einfluss nehmen auf den angrenzenden Landschaftsraum.

9. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZ FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

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) (MLU ET AL., 2009) vom 16.11.2004 mit letzter Änderung vom 12.03.2009 angewandt. Folgende Punkte sollen ergänzend erläutert werden:

- Die folgende Bilanzierung wird differenziert für die Gewerbegebiete GE, die Straßenverkehrsfläche (einschließlich des Straßenbegleitgrünes), die Fläche für Versorgungsanlagen sowie Grünflächen (einschließlich der Flächen für die Kompensation) erstellt.

- Für die Flächen der Gewerbegebiete GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5 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 Biototyp "bebaute Fläche" (BW) zugeordnet werden.
- Das Pflanzgebot (rd. 2.050 m²) innerhalb des GE 4 wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und als Strauch-Baum-Hecke (HHB) bewertet. Die Fläche soll sich zu einem durchgängigen Gehölzstreifen entwickeln.
- Die vormals für das GE 2 festgesetzte Dachbegrünung auf 30 % der Dachflächen entfällt, der bisher angerechnete Aufwertungsfaktor von 9 WP entfällt damit ebenfalls.
- Die vormals für das GE 2 festgesetzte Fassadenbegrünung entfällt, analog entfällt der Aufwertungsfaktor.
- Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich von Pkw-Stellplätzen können anhand der bisherigen Planung hinsichtlich der wahrscheinlichen Anzahl nicht konkretisiert werden. Auf die Bilanzierung des diesbezüglich dargestellten Anrechnungs-/Aufwertungsfaktors (25 m²) wird daher zunächst verzichtet.
- Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird überwiegend dem Biototyp "Straße, versiegelt" (VSC) zugeordnet. Da die gemäß Straßenbauentwurf im Einmündungsbereich von der B 187 im Südwesten des Plangebietes vorgesehenen Entwässerungsflächen unversiegelt bleiben und hier als krautige Straßenränder hergestellt werden sollen, wird der entsprechende Anteil der Straßenverkehrsfläche (ca. 400 m²), analog zu den vorhandenen Straßenrändern, als "Ruderalflur" (URA*) und aufgrund der Belastung mit Stäuben und Schadstoffen mit einem um zwei Punkte geminderter Biotopwert (11 Wertpunkte) in die Bilanz eingestellt.
- 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.
- Die Fläche zum Anpflanzen (private Grünfläche) am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird als "Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten" (HHB) gewertet.
- Die als Versorgungsfläche "Löschwasserteich" festgesetzte Fläche dient dem Erhalt des vorhandenen Löschwasserteiches und wird daher voll-

- ständig als "Ver- und Entsorgungsfläche (Feuerlöschteich)" in die Bilanz eingestellt.
- Die ausdauernde Ruderalflur am südwestlichen Ende des Plangebietes (URA*) wird aufgrund ihrer Lage an einer stark frequentierten Bundesstraße und der damit verbundenen Belastung mit Schadstoffen und Stäuben in der Bilanz mit einem um zwei Punkte geminderten Biotopwert von 12 berücksichtigt. Teilweise bleiben diese Flächen als festgesetzte Grünfläche, Zweckbestimmung straßenbegleitendes Verkehrsgrün erhalten.
 - 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. Unter Herausnahme der nicht heimischen und standortgerechten Gehölze werden die zwischen den Gehölzbeständen gelegenen Flächen über eine extensive Pflege zum Biotoptyp "Mesophiles Grünland" (GMA) entwickelt. Am Nordrand der Fläche bleiben die Ruderalfluren ("Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten" (URA) erhalten.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche F 2a ist eine durchgängige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen, die als "Strauchhecke (HHA) gewertet wird. Nach Westen und Osten/Südosten weitet sich die Fläche F 2a auf, so dass dort Strauch-Baum-Hecken (HHB) mit heimischen Gehölzen angepflanzt und bewertet werden. Die am nördlichen Rand (oberhalb der Hecke) gelegenen Bereiche sind als Ruderalflächen dauerhaft zu erhalten
 - Die Maßnahme auf der Fläche F 2b erstreckt sich als lineare Eingrünung auf 10 m Breite entlang der östlichen Plangebietsgrenze, dort wird ein durchgängiger, mehrzeiliger Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern entwickelt und als Strauch-Baum-Hecke (HHB) bewertet.
 - Die Flächen der externen Kompensationsmaßnahme F 3 "Waldumbau" stellen sich derzeit als Kiefern-Reinbestand (Biotoptyp XY) dar, der mit 10 Wertpunkten in die Bilanz eingestellt wird. Die Flächen sollen in einen Laubholz-Mischwald umgebaut und in der Bilanz als Zielbiotop "Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten" (XQV) mit einem Planwert von 16 Wertpunkten berücksichtigt werden.

Tab. 5: Biotopwert in Abhängigkeit der Altersstruktur der Gehölzbestände

Code	Biotopwert	Beschreibung	Wertpunkt-abzug	Tatsächlicher Biotopwert
HEC	20	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten, Birkenreihe (ca. 50 Jahre alt)	0	20
HEC	20	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten, Birkengruppe (ca. 5 - 15 Jahre alt)	2	18
HYC	13	Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend nicht heimische Arten (ca. 9 - 20 Jahre alt)	0	13
HED	13	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht heimischen Arten (Robinien und Ahorn, 9 - 20 Jahre)	2	11
HED	13	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht	4	9

Code	Biotopwert	Beschreibung	Wertpunkt-abzug	Tatsächlicher Biotopwert
		heimischen Arten (Pappeln, 4 - 8 Jahre)		
HEX	12	Sonstiger Einzelbaum (über 20 Jahre)	-	12
HEX	12	Sonstiger Einzelbaum (9 - 20 Jahre)	2	10
HEX	12	Sonstiger Einzelbaum (4 - 8 Jahre)	4	8

Tab. 6: Ermittlung des überkronen Traufbereiches der Einzelbäume im Bestand

Stammumfang in 1 m Höhe [m]	idealisierte Kronengrundfläche [m²]	Anzahl je Altersstufe			Fläche je Altersstufe [m²]			Summe [m²]
		a	b	c	a	b	c	
0,20	4			10			40	
0,30	6			22			132	
0,40	8		15			120		
0,50	10		3			30		
0,60	12	7			84			
0,80	16	1			16			
Summe		8	18	32	100	150	172	422

a = über 20 Jahre; b = 9-20 Jahre; c = 4-8 Jahre

Tab. 7: Ermittlung des überkronen Traufbereiches der Einzelbäume (Erhalt und Planung)

Stammumfang in 1 m Höhe [m]	idealisierte Kronengrundfläche [m²]	Anzahl je Altersstufe				Fläche je Altersstufe [m²]				Summe [m²]
		a	b	c	d	a	b	c	d	
0,13	3				46				138	
0,15	3				100				300	
0,20	4			2				8		
0,30	6			6				36		
0,40	8		9				72			
0,50	10		2				20			
0,60	12	4				48				
0,80	16	0				0				
		4	11	8		48	92	44	438	622

a = über 20 Jahre; b = 9-20 Jahre; c = 4-8 Jahre; d = Anpflanzung unter 4 Jahre

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem "Modell LSA" (Rd. Erl. V. 16.11.2004, geändert durch Rd.Erl. v. 24.11.2006)

Tab. 8a: Bestand

Nutzungs- / Biotoptyp		Wertpunkte (WP/m²)	Vorher	
			Flächenanteil (in m²)	Biotopwert (WP)
HEC	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend heimischen Arten	18	2.846	51.228
HEC	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	762	15.240
HED	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	9	1.219	10.971

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte (WP/m ²)	Vorher	
			Flächen- anteil (in m ²)	Biotop- wert (WP)
HED	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	11	885	9.735
HEX	Sonstiger Einzelbaum (4-8 Jahre)	8	(184)*	1.472
HEX	Sonstiger Einzelbaum (9-20 Jahre)	10	(164)*	1.640
HEX	Sonstiger Einzelbaum (ü. 20 Jahre)	12	(88)*	1.056
HYC	Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	13	839	10.907
UDB	Landreitgras-Dominanzbestand	10	13.792	137.920
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (straßenbegleitend)	12	2.929	35.148
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	31.928	446.992
BSI	Bebaute Fläche	0	2.347	0
BE.	Ver- und Entsorgungsanlage	0	335	0
VSC	Straße (versiegelt)	0	11.828	0
VBB	Gleisanlage stillgelegt	6	699	4.194
VWB	Befestigter Weg	3	954	2.862
VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert)	2	933	1.866
Summe			72.296	731.231

* Flächengrößen wird nicht in die Gesamtfläche eingerechnet

Tab. 8b: Planung

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert- punkte (WP/m ²)	Nachher	
			Flächen- anteil (in m ²)	Plan- wert (WP)
GE 1				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,6 zzgl. mögliche Überschreitung)	0	5.040	0
PYA	Beet / Rabatte	6	1.260	7.560
GE 2				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,8)	0	16.544	0
PYA	Beet / Rabatte	6	4.136	24.816
GE 3				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,6 zzgl. mögliche Überschreitung)	0	2.816	0
PYA	Beet / Rabatte	6	704	4.224
GE 4				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,6 zzgl. mögliche Überschreitung)	0	12.000	0
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	2.050	32.800
PYA	Beet / Rabatte	6	950	5.700

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte (WP/m ²)	Nachher	
			Flächen- anteil (in m ²)	Plan- wert (WP)
GE 5				
BW/VSC	Bebaubare Fläche, Fläche für Infrastruktur (GRZ 0,6 zzgl. mögliche Überschreitung)	0	2.174	0
PYA	Beet / Rabatte	6	543	3.260
VSC	Straße (versiegelt)	0	9.000	0
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (straßenbegleitend) - Entwässerungsflächen -	11	400	4.400
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten (straßenbegleitend) - öffentliche Grünfläche / Verkehrsbegleitgrün -	12	1.280	15.360
BE	Ver- und Entsorgungsanlage	0	359	0
Grünfläche privat				
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	500	8.000
Fläche für Maßnahmen F 1				
HEC	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	762	15.240
HEC	Baumgruppe /-bestand aus überwiegend heimischen Arten	18	2.471	44.478
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	300	4.200
GMA	Mesophiles Grünland	16	4.277	68.432
Fläche für Maßnahmen F 2a				
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	14	400	5.600
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	2.110	33.760
URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1.480	20.720
Fläche für Maßnahmen F 2b				
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16	740	11.840
Summe			72.296	310.390

9.1 Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, einschließlich der Flächen F 1, F 2a und F 2b resultiert mit der aktuellen Planung eine negative Entwicklungsdifferenz von 420.841 Wertpunkten. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist daher ein "Waldumbau" auf Flächen in der Gemarkung Stackelitz vorgesehen, über die der verbleibende Kompensationsbedarf ausgeglichen werden kann. Durch die externe Maßnahme soll i. S. d. ökologischen Aufwertung der Kiefern-Reinbestand in standortgerechten Laubholzmischwald umgebaut werden. Dafür kann ein Aufwertungsfaktor von 6 WP/m² veranschlagt werden.

Für den Ursprungsbebauungsplan wurden dazu bereits vertragliche Vereinbarungen über zwei geeignete Flächen von insgesamt rd. 3,54 ha getroffen, mit denen der durch die Ursprungsplanung hervorgerufene Eingriff rechnerisch gemäß LSA Modell zu rd. 96% hätte ausgeglichen werden können. Durch die Änderungsinhalte des hiesigen Verfahrens n. §4a Abs. 3 BauGB verringert sich die Kompensationswirksamkeit (Reduzierung gebietsinterner Maßnahmen sowie teilweise naturschutzfachliche Neubewertung). Hauptsächlich ergibt sich dies durch:

- Zunahme der Gewerbegebietsfläche
- Verringerung der Maßnahmenflächen im Norden und der Grünflächen im Süden
- Verzicht auf Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Korrektur der naturschutzfachlichen Bewertung des Entwicklungspotenzials der externen Waldumbaumaßnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2016 im für die aktuelle Planung durchgeführten Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat sich die für den naturschutzfachlichen Ausgleich zuständige Behörde zur Bilanzierung der externen Maßnahmen dahingehend geäußert, dass diesbezüglich hinsichtlich der Bewertung bzw. des mit der Maßnahme bislang erreichbaren Zielbiotops nicht mehr zugestimmt werden kann. Die aus der Vergangenheit herrührende fehlerhafte Bemessung und Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten der Waldumbaumaßnahme soll korrigiert werden.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die ursprünglich beabsichtigte Umwandlung in den Biototyp Hainsimsen-Buchenwald WLA (Aufwertung um 10 Wertpunkte) als in überschaubaren Zeiträumen nicht durchführbar erachtet wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht realistisch wird aber u. a. die Entwicklung von Laubholz-Mischbeständen des Biototyp XQV angenommen. Damit verringert sich das Aufwertungspotenzial von vormals 10 Wertpunkten auf 6 WP/m². Die korrigierte naturschutzfachliche Sichtweise ist auch auf die für die Ursprungsplanung bereits durchgeführte externe Waldumbaumaßnahme anzuwenden.

Bei der Bilanzierung rechnerisch bisher nicht berücksichtigt wurden Gehölzpflanzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen, beispielsweise im Bereich von Stellplätzen. Ihre mögliche Anzahl lässt sich zum jetzigen Stand der Planung anhand des Bebauungsplanes nicht hinreichend konkretisieren, diesbezüglich besteht aber durchaus noch Aufwertungspotenzial. Ähnlich verhält es sich mit der letztendlichen Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen bzw. der tatsächlichen Ausnutzung der GRZ mit oder ohne Überschreitung. Sofern die Versiegelungsmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschöpft werden, hochwertige Grünflächen angelegt oder Dach- und/oder Fassadenbegrünung zum Tragen kommt, könnte es auch zu in der Bilanz für den Bebauungsplan rechnerisch nicht fassbaren Minderungseffekten hinsichtlich der Eingriffswirkung kommen.

Tab. 9: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Nutzungs- / Biototyp		Wert- punkte (WP/m ²)	Vorher		Nachher	
			Flächen- anteil (in m ²)	Biotop- wert (WP)	Flächen- anteil (in m ²)	Plan- wert (WP)
Externe Kompensationsfläche F3 Ursprungsplan: Flurstück 10, 26; Flur 1 Gemarkung Stackelitz						
XY.	Kiefern-Reinbestand	10	35.430	354.300		
XQV	Mischbestand Laubholz, nur heimi- sche Baumarten	16			35.430	566.880
Erweiterung externe Kompensationsfläche F3: Flurstück 24; Flur 2 Gemarkung Stackelitz						
XY.	Kiefern-Reinbestand	10	37.200	372.000		
XQV	Mischbestand Laubholz, nur heimi- sche Baumarten	16			37.200	595.200
Summe			72.630	726.300	72.630	1.162.080

Kompensationsfläche F3

Biotopwert vorher	726.300 WP
Planwert nachher	1.162.080 WP
Aufwertung der Kompensationsfläche F3 +	435.780 WP

Zusammenfassung der Bilanzierung (Bestand, Planung, externe Kompensation)

Biotopwert	1.457.531 WP
Planwert	1.472.470 WP
Differenz	+ 14.939 WP
Kompensationsrate	101,02%

9.2 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Den Eingriffen in Natur und Landschaft, werden die Maßnahmenflächen

- F 1 Erhalt von Gehölzbeständen sowie Entwicklung und Erhalt von Extensivgrünland" auf den Flurstücken 130 (tlw.), 131 (tlw.), 431 (tlw.) und 433 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Buro, Stadt Coswig (Anhalt) in einer Größenordnung von 7.810 m²,
- F 2a "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Erhalt und Entwicklung von Ruderalfluren" auf den Flurstücken 140/3 (tlw.) und 512 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Buro, Stadt Coswig (Anhalt) in einer Größenordnung von 3.980 m² und
- F 2b "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Erhaltung" auf dem Flurstück 140/3 der Flur 1, Gemarkung Buro, Stadt Coswig (Anhalt) in einer Größenordnung von 740 m² sowie

F 3 "Waldumbau" auf den Flurstücken 10 und 26 der Flur 1, Gemarkung Stackelitz, Stadt Coswig (Anhalt) in einer Größenordnung von 35.430 m² und

F 3 Erweiterung "Waldumbau" in einer Größenordnung von 37.200 m² auf dem Flurstück 24 Flur 2, Gemarkung Stackelitz, Stadt Coswig (Anhalt)

zugeordnet.

10. ERHEBLICHKEIT DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch das Vorhaben findet die Bedeutung, Empfindlichkeit und Vorbelastung des Gebietes ebenso Berücksichtigung wie Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen. Die Beurteilung erfolgt mit Hilfe einer fünfstufigen ordinalen Skala im Hinblick auf die betroffenen Schutzgüter. Die Stufen sind folgendermaßen definiert:

1. keine bis sehr geringe Standortempfindlichkeit/Umweltauswirkung
2. ziemlich geringe Standortempfindlichkeit/Umweltauswirkung
3. mittlere Standortempfindlichkeit/Umweltauswirkung
4. ziemlich hohe Standortempfindlichkeit/Umweltauswirkung
5. hohe Standortempfindlichkeit/Umweltauswirkung

Tab. 10: Schutzgutbezogener Überblick über Eingriffe und Maßnahmen mit Bewertung

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren mit hoher Bedeutung • Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen mit geringer bis mittlerer Bedeutung • geringe Beeinträchtigungen der Vogel-, Tagfalter- und Heuschreckenfauna 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Ruderalfluren (F 1 und F 2a) • Entwicklung von Extensivgrünland (F 1) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (F 2a, F 2b und F 3) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen • Beschränkung der Bodenversiegelung i. V. m. der Anlage von Grünflächen durch Festsetzung einer GRZ • wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen 	2

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
Boden	<ul style="list-style-type: none"> dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung offener Böden durch Immissionen sowie durch menschliches Benutzerverhalten 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Bodenversiegelung i. V. m. der Anlage von Grünflächen durch Festsetzung einer GRZ wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen Erhalt von Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Ruderalfluren (F 1 und F 2a, F 2b) Entwicklung von Extensivgrünland (F 1) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (F 2a, F 2b und F 3) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen 	2
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Einschränkung der Grundwasserneubildung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelung Beeinträchtigung von Grundwasser durch Immissionen 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Bodenversiegelung i. V. m. der Anlage von Grünflächen durch Festsetzung einer GRZ wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen Versickerung bzw. Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers 	2
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Kaltluftentstehungsflächen Verlust von Gehölzbeständen mit lokalklimatischen Funktionen Entstehung von Wärmeinseln mit lokalklimatischen Auswirkungen Verkehrszunahme und Erhöhung des Energieverbrauchs mit emissionsbedingten Auswirkungen 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Bodenversiegelung i. V. m. der Anlage von Grünflächen durch Festsetzung einer GRZ Erhalt von Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Ruderalfluren (F 1 und F 2a, F 2b) Entwicklung von Extensivgrünland (F 1) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (F 2a, F 2b und F 3) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen 	1
Land-	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Orts- und 	<ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Bodenver- 	2

Schutzgut	Eingriff	Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen	Erheblichkeit
schaftsbild	Landschaftsbildes mit eingeschränkten Sichtbeziehungen	siegelung i. V. m. der Anlage von Grünflächen durch Festsetzung einer GRZ <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Ruderalfluren (F 1 und F 2a, F 2b) • Entwicklung von Extensivgrünland (F 1) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (F 2a, F 2b und F 3) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen 	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Landschaftsbildes mit eingeschränkten Sichtbeziehungen • Verkehrszunahme und Erhöhung des Energieverbrauchs mit emissionsbedingten Auswirkungen • Beeinträchtigung der o. g. Schutzgüter als Lebensgrundlage für den Menschen 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Bodenversiegelung i. V. m. der Anlage von Grünflächen durch Festsetzung einer GRZ • wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen • Versickerung bzw. Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers • Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet • Erhalt von Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Ruderalfluren (F 1 und F 2a, F 2b) • Entwicklung von Extensivgrünland (F 1) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (F 2a, F 2b und F 3) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen 	2
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Sachgütern und von Grünstrukturen als Bestandteil der Kulturlandschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt von Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Ruderalfluren (F 1 und F 2a, F 2b) • Entwicklung von Extensivgrünland (F 1) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (F 2a, F 2b und F3) • Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes sowie im Bereich der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen 	1

11. 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 es sich um eine ehemalige gewerblich bzw. industriell genutzte Fläche handelt, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll und somit eine Standortgebundenheit der Planung besteht.

Alternativenprüfungen fanden im vorliegenden Fall auf übergeordneter Planungsebene Berücksichtigung. Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LANDESREGIERUNG SACHSEN-ANHALT, 2011) ist das Plangebiet als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG, 2005) ist das Plangebiet als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Für die Stadt Coswig (Anhalt) existiert bislang kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP). Der Ergänzungsflächennutzungsplan (EFNP) der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich derzeit in 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 EFNP genauer aus. Da noch kein genehmigter Gesamtflächennutzungsplan vorliegt, ist der Bebauungsplan als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einzustufen und bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. Die Gründe, welche im Folgenden weiter benannt werden, erfordern die Aufstellung des Bebauungsplanes, vorlaufend der Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt). Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Aufgrund der Aussagen des Regionalen Entwicklungsplanes und der Zustimmung des Stadtrates Coswig (Anhalt), drückt der Bebauungsplan durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes den planerischen Willen der Stadt Coswig (Anhalt) aus. Er steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und berücksichtigt in ausreichender Weise die Vorgaben aus übergeordneten Planungen und diverser Fachgesetze. Das aktuelle Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich einerseits aus der Revitalisierungsnotwendigkeit eines gewerblichen Altstandortes mit baulichen Resten der ehemaligen Nutzung des Geländes, die den Standort verunstalten, zum anderen aus der besonderen infrastrukturellen Lagegunst, die auf ein hohes Entwicklungspotenzial der Fläche hinweist. Die Gelegenheit, das Plangebiet vor einem weiteren baulichen Zerfall zu schützen, um so einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung zu ermöglichen, kann jetzt mit der Realisierung des Autohof-Projektes ergriffen werden. Auf die Flächennutzungsplanaufstellung, die mittlerweile einige Jahre andauert, kann auch in Anbetracht der wirtschaftlichen Situation nicht ge-

wartet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Die in der näheren Umgebung vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete sind weitgehend ausgelastet oder wurden vorhabenbezogen entwickelt und stehen damit für die Neuansiedlung weiterer Betriebe nicht zur Verfügung. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze steht im öffentlichen Interesse. Aufgrund der langen, bislang erfolglosen Planungszeit auf der Ebene der Bauleitplanung, besteht sowohl auf Seiten der Stadt Coswig (Anhalt) als auch auf Seiten des Erschließungsträgers ein dringendes Interesse, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu bringen.

12. 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 z. T. 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, 2005)
- 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, abschließende Vorlage 2016 (Büro für faunistische Fachfragen) als Teil des Umweltberichts (s. o.)

Der Umweltbericht wurde auf der Basis dieser Fachbeiträge sowie von Informationen der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erstellt. Die Fachbeiträge stützen die Ausführungen zur Umwelterheblichkeit der Planung und ermöglichen fachlich fundierte Einschätzungen. Im weiterführenden Planungsprozess führen diese Einschätzungen zu Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen und finden damit ausreichend Beachtung.

13. ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund 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 in Tab. 10 als erheblich dokumentierten Umweltauswirkungen, dabei ist der Begriff "erheblich" unabhängig von der Schwere zu betrachten. Umweltauswirkungen der Stufen 1 (keine bis sehr geringe Standortempfindlichkeit/Umweltauswirkung) und 2 (ziemlich geringe Standortempfindlichkeit/Umweltauswirkung) werden keine Berücksichtigung finden. Dies trifft im vorliegenden Fall für alle Schutzgüter zu, so dass keine Schutzgüter ins Monitoring aufgenommen werden.

14. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Umweltprüfung in einer für Jedermann verständlichen und nachvollziehbaren Weise zusammengefasst. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Errichtung eines Gewerbegebietes. Betroffene Biotoptypen sind im Wesentlichen Gehölzbestände und Ruderalfluren. Gesetzlich geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

An besonderen Vogelarten konnten Neuntöter und Dorngrasmücke innerhalb des Plangebietes beobachtet werden. Der Neuntöter besitzt eine europaweite Bedeutung. Die beobachteten Vogelarten zählen nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten; dies gilt jedoch für alle europäischen Vogelarten. Die Dorngrasmücke ist auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Vögel Sachsen-Anhalts (DORNBUSCH ET AL., 2004).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird jedoch keine Vogelart ausschließlich in diesem Bereich sein Revier haben. Die Mehrzahl der Vogelarten nutzen die Flächen außerhalb des Plangebietes, da ihre Reviergrößen deutlich größer sind.

Das Artenspektrum der Heuschrecken im Planungsraum ist als durchschnittlich einzustufen, da alle regelmäßig in Brachen oder Ruderalfluren auftretenden Arten vorkommen und nur das Vorkommen der deutschlandweit gefährdeten Blauflügeligen Ödlandschrecke bemerkenswert ist. Diese kommt aber auch außerhalb des Plangebietes, entlang der Schotterflächen an der Bahn vor. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet einen mittleren Wert für Heuschrecken.

An Tagfaltern wurden im Untersuchungsgebiet die typischen Arten von Ruderal- und Grünlandflächen wie Großes Ochsenauge, Schachbrettfalter und Hauhechelbläuling angetroffen. Vereinzelt traten Schwalbenschwanz, Kleiner Perlmutterfalter sowie Kleiner Feuerfalter auf. Diese Arten zählen zu den selteneren Arten, die typisch für magere Standorte sind. Mit insgesamt 16 Arten konnte eine mittlere Artenanzahl an Tagfaltern nachgewiesen werden. Das Artenspektrum der nachgewiesenen Arten entspricht dem von Grünlandflächen und Ruderalfluren und ist für ein Gebiet dieser Größe eher artenarm.

Vorbelastet ist das Plangebiet durch Immissionsbelastungen aufgrund der engen Nachbarschaft zu angrenzenden Verkehrsflächen sowie zu weiteren gewerblich und industriell genutzten Betriebsflächen. Dadurch kommt es bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu Beeinträchtigungen der meisten Schutzgüter.

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen dienen die Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zum Erhalt und zur Pflege von Ruderalfluren sowie Extensivgrünland im Rahmen der Maßnahmen F 1, F 2a und F 2b, zu großen Anteilen insbesondere auch der Umbau von Nadelforst in Laubholz-Mischbestand mit heimischen Baumarten im Rahmen der 6 Flurstücke umfassenden externen Maßnahmen F 3 sowie die Maßnahmen zur Durchgrünung des zukünftigen Baugebietes (Grünflächen, Anpflanzungsfestsetzungen in den Gewerbegebieten, Gestaltung der Grundstücksfreiflächen).

Für das Schutzgut Boden kommt dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu. Durch die Bebauung des Planungsraumes werden Böden mit guter Nutzungseignung für Ackerbau durch Versiegelung verlorengehen. Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für den Klimahaushalt übernimmt das Plangebiet in erster Linie Funktionen zur Kaltluftentstehung, die jedoch insgesamt, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, von untergeordneter Bedeutung sind.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist geprägt durch gewerblich und industriell genutzte Bauflächen sowie durch Gehölzstrukturen. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine Industriebrache mit eingeschränk-

ten Sichtbeziehungen, die von Verkehrsflächen, Hochspannungsfreileitungen und weiteren Industrieanlagen umgeben ist. Die Industriebranche stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Aufgrund dessen kommt dem Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild sowie für die landschaftsbezogene Erholungs- und Freizeitfunktion zu. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zur Kompensation erfolgen eine Neugestaltung des Landschaftsbildes und eine starke Eingrünung der geplanten Bebauungen.

Einzig der vorgesehene Werbepylon wird teils uneingeschränkt aufgrund seiner Höhe im Landschaftsbild wahrnehmbar sein. Aufgrund der räumlichen Nähe zum nordwestlich gelegenen Windpark, der ein wesentlich größeres Beeinträchtigungspotenzial besitzt, wird sich der Werbepylon viel mehr in das kompakt wirkende Störungsfeld einbinden und keine zusätzliche Beeinträchtigung verursachen. Die Denkmälwürdigkeit des UNESCO-Weltkulturerbes wird insgesamt 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.

Die Ortslage von Klieken beginnt mit ihren Wohn- und Mischbauflächen in einer Entfernung von ca. 260 m südlich des Plangebietes. Ihr kommt für die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der starken Vorbelastung des Untersuchungsraumes sowie die zwischen Ortslage und Plangebiet vorhandenen, abschirmend wirkenden Waldflächen wird es durch die Umsetzung der Planung jedoch lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmbelastungen kommen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Bei Nichtdurchführung der Planung und unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsstrukturen wird der zukünftige Pflanzen- und Tierartenbestand dem derzeitigen Artenspektrum entsprechen. Bei einem Entwicklungsverzicht würde somit die gegenwärtige naturschutzfachliche Wertigkeit des Untersuchungsraumes erhalten bleiben. Durch ein weiteres Brachfallen der Flächen können sich langfristig Waldbestände entwickeln, die von an derartige Lebensräume angepassten Tierarten genutzt werden können. Tierarten der Brachflächen werden dagegen zurückgehen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen kann sich somit in Abhängigkeit von der Ansiedelung bzw. dem Verschwinden einzelner Tier- und Pflanzenarten erhöhen oder verringern. Die Ansiedelung besonderer Arten ist aufgrund der starken Vorbelastung des Plangebietes jedoch nicht zu erwarten.

Die Standortwahl erfolgte bereits im Rahmen der übergeordneten Planungen. Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits planerisch gefestigter Standort weiter verfolgt und bauplanungsrechtlich umgesetzt. Durch die Gewerbegebietsausweisung kann vermieden werden, dass weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Alternative Lösungen mit einer ähnli-

chen Erheblichkeitsbewertung stehen für das Planungsvorhaben nicht zur Verfügung.

Bei Durchführung der Planung wird es unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für alle Schutzgüter zu sehr geringen bis geringen Umweltauswirkungen kommen. Im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter führt das Planungsvorhaben somit zu Eingriffswirkungen, die durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können. Im Einzelnen werden Maßnahmen

- zur Erhaltung und Entwicklung von Biotopstrukturen (F 1, F 2a, F 2b, F 3),
- zur Durchgrünung des Baugebietes,
- zur Beschränkung der Bodenversiegelung,
- zur Beschränkung von Art und Maß der Nutzung hinsichtlich der Gebäudehöhen,
- zur Überbaubarkeit von Grundstücksflächen sowie
- zum Boden- und Grundwasserschutz

im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen geregelt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind insgesamt gering, sodass die Überwachung der Umweltauswirkungen im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt nicht erforderlich ist.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Eingriffswirkungen deutlich reduziert werden. Ein hinreichender naturschutzfachlicher Ausgleich kann über Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden. Aufgrund der Planung ist nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

15. LITERATURVERZEICHNIS

BAUER, H.-G., P. BERTHOLD, P. BOYE, W. KNIEF, P. SÜDBECK & K. WITT (2002): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 3. überarbeitete Fassung – Berichte zum Vogelschutz 39: 13 - 60.

BAUER, H.-G., E. BEZZEL, W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Passeriformes – Sperlingsvögel, Aula-Verlag, Wiebelsheim.

BAUGB : Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

BEZZEL E. & H. RANFTL (1974): Vogelwelt und Landschaftsplanung. - Tier u. Umwelt N.F. 11/12, Barmstedt.

BNATSCHG : Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).

DDA & DSV/IRV (1991): Rote Liste der in Deutschland gefährdeten Brutvogelarten (1. Fassung, Stand 10.11.1991). - Ber. Dt. Sect. Internat. Rat f. Vogelschutz 30: 15 - 29.

DIERSCHKE, H. (1994): Pflanzensoziologie. Ulmer Verlag, Stuttgart.

DORNBUSCH, G., GEDEON, K., GEORGE, K., GNIELKA, R., NICOLAI, B. (2004): Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt.

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.

LADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. - Echingen.

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.) (2004): Rote Listen Sachsen-Anhalt. Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 39, Halle.

MLU ET AL. (2009): Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Gemeinsamer Runderlass des MUL, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBL. LSA S. 685), geändert durch den Runderlass des MLU vom 12.3.2009 - 22.2-22302/2.

OBERDORFER, E. (1990): Pflanzensoziologische Exkursionsflora. 6. Aufl., Ulmer Verlag, Stuttgart, 1050 S.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (Hrsg.) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 24.12.2006.

RIECKEN, U. (1992): Planungsbezogene Bioindikation durch Tierarten und Tiergruppen. - Schriftenr. Landschaftspfl. Natursch. 36.

SCHMIDT, P., C. SCHÖNBORN, HÄNDEL, J., KARISCH, T., KELLNER, J., STADIE, C. (2004): Rote Liste der Schmetterlinge (Lepidoptera) des Landes Sachsen-Anhalt.

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 S. 77).

WALLSCHEK, J., MÜLLER, H., OELERICH, H.-M., SCHÄDLER, M., SCHÄFER, B., SCHULZE, M., SCHWEIGERT, R., STEGLICH, R. STOLLE, E., UNRUH, M. (2004): Rote Liste der Heuschrecken (Ensifera et Caelifera) des Landes Sachsen-Anhalt.

WHG (2012): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972).

WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749)

III. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III", Stadt Coswig (Anhalt) hat mit Umweltbericht als deren Bestandteil gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2013 bis 03.12.2013 sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.10.2016 bis 22.11.2016 sowie öffentlich ausgelegen.

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

Coswig (Anhalt), den

.....
(Bürgermeisterin)

Anhang

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für faunistische Fachfragen, Linden vom Dezember 2012
- Schalltechnische Stellungnahme zur Emissionskontingentierung B-Plan Nr. 26 "Haide Feld III", Coswig (Anhalt), Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen vom 15.09.2016
- Bericht zur Statusuntersuchung auf vorhandene Bodenverunreinigungen – BV "Autohof Coswig", 06869 Coswig (Anhalt), Buroer Feld (SakostaSKB GmbH, 12/2011) – **in der Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) einsehbar**
- Verkehrstechnische Untersuchung – Entwurfsplanung: B 187 / BAB A 9 AS Coswig Ost – LSA Ost (KP6), Schlothauer & Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH & Co. KG vom 28.09.2011
- Vorentwurf Lageplan (gesamt), Temann + Schöpe, Leipzig vom 01.10.2014 – von der LSBB bestätigter Lageplan "Einmündung B 187/Buroer Feld"
- Bestandskarte aus Landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 26 "Haide Feld III", Ortschaft Klieken, Planungsbüro Koch, Aßlar vom 31.07.2013