

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", der Stadt Coswig (Anhalt)
in der Fassung vom 29.01.2009**

**BUROER FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 19
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR
Verfahren gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

29.01.2009

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	4
1. ALLGEMEINES	5
1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage	8
1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	10
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
2. UNTERSUCHUNG DER UMWELTRELEVANZ DER BEBAUUNGSPLANUNG (UMWELTBERICHT)	17
2.1 Strategische Umweltprüfung einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls	17
2.2 Zusammenfassung der wahrscheinlichen Umweltauswirkungen	18
2.3 Vermeidung-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen	19
2.4 Grundlagen	20
2.4.1 Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans)	21
2.4.2 Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes (Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen)	21
2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
2.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)	23
2.5.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands	27
2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation	27
2.5.4. Alternativen	30
2.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	30
2.6.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	30
2.6.2. Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	31
2.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
3. PLANINHALT/BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG	33
3.1 Gewerbegebiete (GE)	33
3.2 Grünflächen	37
3.3 Verkehrsflächen/Geh- und Fahrrechte	38
3.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	40

3.5	Kampfmittel	42
3.6	Brandschutz	43
3.7	Landschaftspflege und Grünordnung	43
3.8	Immissionsschutz	44
3.9	Denkmalschutz	48
3.10	Altlasten, Ablagerungen	50
3.11	Baugrund	50
3.12	Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	52
3.13	Flächenübersicht	54
4.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	55
4.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	55
4.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	55
4.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	55
4.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	55
5.	DER STADT COSWIG (ANHALT) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	55
6.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	56
7.	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	56
8.	SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	57
9.	VERFAHRENSVERMERK	57

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", Stadt Coswig (Anhalt)

0. VORBEMERKUNGEN

Mit Blick auf die wirtschaftliche Entwicklung ist auch die Stadt Coswig (Anhalt) als Grundzentrum im ländlichen Raum von den Auswirkungen des tiefgreifenden Strukturwandels betroffen. Somit ist es geradezu unerlässlich, wirtschaftliche Impulse aufzugreifen und Anstrengungen zu unternehmen, die Lebensumstände und –bedingungen der Menschen zur Stärkung des grundzentralen Status und damit dem zentralörtlichen Bezugspunkt des ländlichen Raumes zu verbessern.

Neben einer Strategie zur Entwicklung der Freizeit- und Erholungsfunktion als Teil der Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Coswig (Anhalt) wurde stets die Attraktivität der Stadt Coswig (Anhalt) für gewerbliche Ansiedlungen im Rahmen der Kommunalpolitik herausgestellt und diesem entsprechenden Stellenwert beigemessen. So wurde aus dem vorgenannten Kontext heraus vorliegender Bebauungsplan, entsprechend den grundsätzlich hieraus ableitbaren Handlungserfordernissen, in seinem Geltungsbereich festgesetzt.

Wenn, wie im vorliegenden Fall, bereits bestehendes Baurecht dazu beitragen kann, das Maß an Arbeitslosigkeit weiter abzubauen, da nunmehr für den Standort eine verbindliche Erklärung zur Ansiedlung eines Vorhabens i. S. eines Logistikzentrums der Stadt Coswig (Anhalt) vorliegt, so besteht das Ziel mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 darin, diese Chance zur Arbeitsplatzgenerierung positiv in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugestalten. Hierzu das bestehende Baurecht im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) zeitgemäßen Entwicklungsstandards anzupassen und mit vermarktungsfähigen Festsetzungen in Einklang mit allen sonstigen öffentlichen Belangen zu bringen, ist dabei weniger eine Frage der Landschaftsästhetik, als vielmehr wirtschaftlicher Notwendigkeiten zum Erhalt des städtischen Gemeinwesens.

Trotz des nur im Entwurf bisher vorliegenden städtischen Gesamtkonzeptes zur Flächennutzungsplanung und der damit im Zusammenhang nur mit Vorbehalten zu treffenden Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung, kann dennoch eingeschätzt werden, dass die Stadt Coswig (Anhalt) als Kleinstadt, mit dem Versorgungsangebot eines Grundzentrums, nicht die typische Betroffenheit der Stadtumlandproblematik erfahren wird (bzw. diese in ihren prekären Auswirkungen bereits hinter sich gelassen hat). Die Kontinuität des sozio-ökonomischen Konsolidierungsprozesses, welcher in den vergangenen Jahren bereits durch die Stadt konsequent begangen wurde, kann mit dem Vollzug vorliegender Bebauungsplanung fortgesetzt werden kann.

Städtebaulich ist der vorliegende Bebauungsplan so angelegt, dass in größeren zusammenhängenden Flächenarealen Baugebiete festgesetzt werden, die entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung bzw. neu hinzutretenden, im Zusammenhang mit der Erschließung von der Bundesstraße B 187

aus, Flächenzuschnitte erfahren, die in Teilen auf eine Erweiterung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten abgestimmt sind und in ihrer unterschiedlichen Gliederung den differenzierten Standortanforderungen gerecht werden können. Dabei erfolgten städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr und Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Diesbezüglich erfährt der Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", hinsichtlich des städtebaulichen Immissionsschutzes eine Gesamtbetrachtung. Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird als ausschlaggebendes Beurteilungskriterium für die Auslastung des Gewerbestandortes präferiert. Das bedeutet, dass bezogen auf die städtebauliche Gliederung des Bebauungsplanes eine Verteilung von "Lärmkontingenten" gutachterlich vorgeschlagen wird und somit nach anlagenbezogenen Möglichkeiten, gemäß dem aktuellen Stand der (Lärmbekämpfungs-) Technik, die Frage der möglichen Ansiedlungen oder Betriebserweiterungen im Baugenehmigungsverfahren entschieden wird.

Der zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" erstellte Umweltbericht, im Ergebnis der Umweltprüfung, trifft in Auswertung weiterer Untersuchungen (bspw. zur Sensibilität angrenzender, schutzwürdiger Bereiche oder in Bezug auf das Landschaftsbild) für die gewünschten Gewerbenutzungen die Entscheidungsgrundlagen, deren Inhalte durch die Festsetzungen entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen in die Bauleitplanung Eingang gefunden haben.

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg im ehemaligen Regierungsbezirk Dessau. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Seite 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 650) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.1 2, REP A-B-W Ziffer 5.2 Z). Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Die Stadt Coswig ist im System der Zentralen Orte gemäß LEP-LSA Ziffer 3.2.13 Z und REP A-BW Ziffer 5.2.3 Z als Grundzentrum eingestuft. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrich-

tungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP-LSA Ziffer 3.2.4 Z, REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z). Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe (LEP-LSA Ziffer 3.4 Z, REP A-B-W Ziffer 5.4 Z).

Der Standort "Coswig/Klieken" ist darüber hinaus gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Ziffer 3.4.1 und REP A-B-W Ziffer 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt.

Die vorgesehene nordwestliche Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches des B-Planes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde" (REP A-B-W Ziffer 5.5.3.4 Z), welches in seiner Flächenabgrenzung im hier relevanten Teilbereich identisch ist mit dem Landschaftsschutzgebiet "Mittel-elbe".

Gemäß LEP-LSA Ziffer 3.5 Z und REP A-B-W Ziffer 5.5 Z ergänzen die Vorbehaltsgebiete die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten Vorbehaltsfunktion ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt. Das Grundzentrum Coswig (Anhalt) wird gemäß Punkt 3.1.3 Nr. 2 LEP-LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Darüber hinaus ist, auch unter Bezugnahme auf das seitens der Stadt Coswig (Anhalt) erarbeitete integrierte Stadtentwicklungskonzept¹ festzuhalten, dass dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung zu tragen ist. Die hiermit implizierten gesunden Wohnverhältnisse setzen eine funktional sinnvolle Zuordnung voraus, welche durch die Distanz des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur stadt-randdominierenden Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand vorsieht. Die ausnahmsweise im vorliegenden Geltungsbereich zugelassenen Wohnnutzungen beziehen sich ausschließlich auf das in den Gewerbebetrieben beschäftigte Personal.

So wird mit vorliegendem Bebauungsplan letztlich auch ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) gefunden und ein klarer siedlungsräumlicher Abschluss gewerblicher Entwicklun-

¹ Stadtentwicklungskonzept = SEK Coswig (Anhalt), Oktober 2004, Stadt Coswig (Anhalt)

gen in Richtung Westen, in Bezug auf das Stadtgebiet, markiert. Die sehr zurückhaltende Neuinanspruchnahme von Bauland im Sinne der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen (rd. 1,19 ha), erfolgt damit unter Wahrung eines größtmöglichen Freiraumschutzes, ausschließlich zur funktionalen Sicherstellung gewerblicher Ansiedlungserfordernisse, in Verbindung mit hieraus resultierenden Erschließungsnotwendigkeiten.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener oder wie im vorliegenden Fall in Teilen fehlerschlossener Siedlungsflächen, was die vermarktungsfähigen Flächenzuschnitte anbelangt, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt werden darüber hinaus nordöstlich der Stadt Coswig (Anhalt) ausgedehnte Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ausgewiesen. Teilweise befinden sich diese Gebiete in Überlagerung mit Vorranggebieten für Natur und Landschaft, hingegen südlich der Stadt Coswig (Anhalt) weite Bereiche der ausgedehnten Flussauenlandschaft der Elbe (Bestandteil des Biosphärenreservates "Mittelelbe") als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz definiert sind. Hinzu tritt, dass im letztgenannten Bereich sich ebenso die Kernzone des UNESCO-Welterbes des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches anschließt.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, welche auch das Plangebiet im Norden durchzieht, als zentrale Ost-West-Achse durch die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führt die Landesstraße L 121 Köthen - Zerbst - Coswig (Anhalt) sowie die Kreisstraße K 2376 Coswig (Anhalt) – Cobbelsdorf durch die Stadt.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist vorhanden und mit dem Bahnhof dementsprechend erschlossen. Der Landesentwicklungsplan sieht ferner vor, unter anderem für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und Mittelzentren sowie für die Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten Neu- und Ausbaumaßnahmen im Bahnstreckenbereich Dessau – Lutherstadt Wittenberg anzustreben. Schon heute ist das benachbarte Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums Lutherstadt Wittenberg in den Intercity- bzw. ICE-Taktverkehr eingebunden.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 31.12.2006 8.730 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die zweitgrößte Stadt des Landkreises Wittenberg nach der Kreisstadt Wittenberg. Die im Stadtentwicklungskonzept für den Zeitraum 2012 angenommene Größen-

ordnung beträgt 8.054 Einwohner. Diese Annahme beruht nicht vollständig auf den Prognosewerten zur Einwohnerentwicklung von Coswig (Anhalt) vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt bis 2012, da die Stadt Coswig (Anhalt) erhebliche Anstrengungen unternommen wird, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und wie im vorliegenden Bebauungsplan dokumentiert, die wirtschaftliche Situation zu stabilisieren.

Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes Coswig (Anhalt) und damit zur Stärkung der grundzentralen Funktion ist die geplante Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Coswig (Anhalt) noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan liegt bisher in einer Entwurfsfassung vom März 2000 vor. Diese beinhaltet jedoch noch den planerisch vorbereiteten Entwicklungsprozess der Stadt vor Auflage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Eine Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung wird von der Stadt Coswig (Anhalt) unmittelbar als Folge der gewonnenen Erkenntnisse vollzogen. Zusätzlich einfließen in die vorgenannte Weiterbearbeitung der Flächennutzungsplanung sollen die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und die hieraus resultierende Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes, welches im Jahre 2007 sich parallel zur Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes vollzieht. Aus dem Selbstbindungsbeschluss des Stadtentwicklungskonzeptes und der wie vorbenannt, sich anschließenden Einarbeitung der gewonnenen Erkenntnisse in die Flächennutzungsplanung i. S. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, wird so mit hinreichender Sicherheit eine grundlegende, ableitbare städtebauliche Entwicklung möglich.

Die im Stadtentwicklungskonzept getroffenen Aussagen zum vorliegenden Plangeltungsbereich decken sich allerdings bereits heute mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanesentwurfs (März 2000) zur gewerblichen Entwicklung am Standort. Das bedeutet, dass im Flächennutzungsplanentwurf die Darstellung gewerblicher Bauflächen Gegenstand sind und auch durch die informelle Planung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes nicht in Frage gestellt werden. In den bisher durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligungen (öffentliche Stadtratssitzung, öffentliche Bürgerversammlung) und den Konsultationen mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, im Rahmen der Vorbereitung der Konzeption vorliegender Bauleitplanung, wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht.

Die Stadt Coswig (Anhalt) geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Entstehens verträglicher Nachbarschaften und der nachhaltigen Entwicklung eines bestehenden, planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Standortes durchaus Konsens besteht. Somit ist es

der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegen stehen werden. Der weiter zu bearbeitende Flächennutzungsplan greift, wie vorbenannt, die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung auf.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Buroer Feld" trat durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Coswig vom 11.02.1994 in Kraft. Auf Grund der gegenwärtig beabsichtigten Ansiedlung eines Logistikzentrums im bisher nicht besiedelten Teil des Bebauungsplanes Nr. 1 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) und der damit im Zusammenhang stehenden, neu zu schaffenden Arbeitsplätze, stellt die Stadt Coswig (Anhalt) den Bebauungsplan Nr. 1 "Buroer Feld" neu als Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" gemäß § 8 Abs. 4 BauGB auf, bevor der Flächennutzungsplan wirksam geworden ist, da die unter Punkt 1.3 dieser Begründung aufgeführten dringenden Gründe es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen lassen, eine weitere zeitliche Verschiebung hinzunehmen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie oben bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen stehen werden.

Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des vorzeitigen Bebauungsplanes verlagert. Aussagen dazu erfolgen in den Abschnitten dieser Begründung. Durch die Lage der Erweiterungsflächen im LSG "Mittelbe" war eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zur Flächen Nutzungsänderung und möglichen Bebauung beantragt und ist zwischenzeitlich mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom 22.02.2007, auf der Grundlage der §§ 29, 32 und 39 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA, S. 454), rechtskräftig². Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie den Landschafts- und Naturschutz und die Landschaftspflege sind durch die Einbeziehung aller relevanten, benachbarten Flächen in den Geltungsbereich und die damit verbundenen Festsetzungen, ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Der Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" wird somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Coswig (Anhalt) neu aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen stehen wird.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt rd. 24,39 ha.

² Verordnung zur Änderung der Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" in der Fassung vom 01. Januar 1997 (GVBl. LSA, S. 2, 219) im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Anhalt-Zerbst

1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich umfasst vollständig den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) sowie ergänzend hierzu im Norden und Nordwesten Flurstücke der angrenzenden Bundesstraße und im Sinne der Erweiterung des Plangebietes, einbezogene Anteile landwirtschaftlicher Brachflächen. Letztere sind konkret anzusprechen im Sinne der Gemarkung Coswig, Flur 19, Flurstücke 511, 512 sowie geringe Teile des Flurstücks 513.

Nördlich des neu einbezogenen Teilstücks der Bundesstraße B 187 befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet der Stadt Coswig (Anhalt). Hiervon werden im geringeren Umfang die Flurstücke 436/14 und 751 vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft das offene Gerinne zur Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet nördlich der B 187. Hieran grenzen landwirtschaftliche Brachflächen an. Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Verbindungsweg zwischen der Ortslage Buro und der Stadt Coswig (Anhalt) auf dem Flurstück 579, welcher bereits Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Mittlere Elbe" im Biosphärenreservat "Mittel-elbe", welches ebenso durch den südlichen Plangeltungsbereich begrenzt wird, ist.

Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kläranlage Coswig unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend, ebenso im Landschaftsschutzgebiet "Mittel-elbe" gelegen. Die weitere westliche Grenze des Plangeltungsbereiches wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Sinne von Brachflächen mit ruderalem Bewuchs geprägt. Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne an das Plangebiet existieren nicht.

In den eingangs benannten informellen bzw. eingearbeiteten, vorbereitenden Bauleitplanungen der Stadt Coswig (Anhalt) wird das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 im Rahmen seines bisherigen Bestandes gewürdigt bzw. in den vormals bestehenden Grenzen berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den angrenzenden, zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der überwiegende Flächenanteil des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt). Als Inhalt des vorgenannten Bebauungsplanes erfolgten sehr kleinteilige Gliederungen zur Entwicklung einzelner gewerblicher Standorte, wie sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes durchaus im Blick der Stadt Coswig (Anhalt) lagen und als marktgängig beurteilt wurden. Nach umfangreichen archäologischen Untersuchungen am Standort und der erfolgten

Teilerschließung des Areals sowie der Ansiedlung dreier Firmen am Standort, wurde im Jahr 2006 die Offerte eines Logistikzentrums im Bereich Lebensmittel Einzelhandel so konkret, dass die hierfür benötigten Flächenzuschnitte, im Sinne der Wahrnehmung der Chance zur Auffüllung des bestehenden Gewerbestandortes, durch Änderung des bestehenden öffentlichen Baurechts, im Ergebnis der Meinungsbildung des Stadtrates der Stadt Coswig (Anhalt), entstehen sollte.

Zur Ansiedlung eines derartigen Vorhabens im Kontext des bestehenden Bebauungsplanes ist es aber erforderlich, neben einer anteiligen Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 3,34 ha, die Gliederung des Bebauungsplanes in Teilen grundlegend zu überarbeiten und geänderte Festsetzungsgegenstände zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Erschließung des Plangebietes und zur Grünordnung, Gegenstand der Bebauungsplansatzung werden zu lassen.

Dieser vorgenannte Änderungsumfang, im Zusammenhang mit der gegenwärtig geplanten Ansiedlung, welcher aber auch für jedwedes andere Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität im Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden gewährleisten würde, stellt sich in einem Umfang dar, dass die Stadt Coswig (Anhalt) eine Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Buroer Feld" als einzig sinnvolle Vorgehensweise erkannt hat. Die neue Bezeichnung des Bebauungsplanes, welche nunmehr entsprechend der Nomenklatur der Bauleitplanung in der Stadt Coswig (Anhalt) die Nummer 19 erhalten hat, besitzt somit im Ergebnis ferner den bauplanungsrechtlichen Rahmen, entsprechend der derzeit geltenden Rechtslage (BauGB 2007) und stellt sich durch die Hinzufügung von Festsetzungsgegenständen (bspw. im Hinblick auf den Immissionsschutz) als sehr zeitgemäßes und zukunftsfähiges Gewerbegebiet der Stadt Coswig (Anhalt) dar.

In diesem Kontext wird auch im nördlichen Geltungsbereich ein Teilabschnitt der Bundesstraße B 187 in den Geltungsbereich einbezogen. In Folge des notwendigen Knotenpunktausbaus zur Erschließung des vorliegenden Gewerbestandortes werden hier die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen über den Bebauungsplan gesetzt. Das bedeutet konkret, dass im vorliegenden Fall der Bebauungsplan ersetzend für das ansonsten in diesem Zusammenhang durchzuführende Planfeststellungsverfahren wirkt und die erforderlichen Inhalte, in Bezug auf die Abwägung der planerischen Entscheidung, über das Bebauungsplanverfahren abgewickelt werden.

Der Standort des vorliegenden Gewerbegebietes südlich der B 187 stellt die Fortsetzung auf dieser Seite der Bundesstraße, der weiter nördlich in Kontinuität verlaufenden, gewerblichen Nutzung im Vorbereich der Stadt Coswig (Anhalt) dar, bevor weiter östlich, nach Überqueren des Ziekoer Bachs die eigentliche Stadtrandbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern der Stadt Coswig (Anhalt) beginnt. Im Unterschied zu den nördlich der B 187 gelegenen gewerblichen Baustrukturen, stellt das vorliegende Gewerbegebiet Buroer Feld den siedlungsräumlichen Abschluss der Stadt Coswig (Anhalt) in diesem

Bereich dar. Damit geht die Stadt Coswig (Anhalt) mit vorliegendem Bebauungsplan im Grundsatz einen wichtigen Schritt hinsichtlich der gewerblichen Arrondierung ihres Stadtgebietes in Richtung Westen und setzt, wie vorbenannt, sozusagen den Endpunkt gewerblicher Standortentwicklung südlich der B 187 in diesem Bereich.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat die Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich positiv zu lenken und damit die Sicherung einer gesunden Gewerbeerentwicklung durch sozial gerechte, umweltschonende Bodennutzung einzuleiten. Dieser Notwendigkeit hat der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) mit dem Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Bauleitplanung vom 30.11.2006 entsprochen.

Besonderer Wert wird in diesem Zusammenhang ebenfalls auf eine perspektivische Nutzbarkeit der östlich des Geltungsbereiches gelegenen, bisher unbebauten Flächen gelegt, die sich zwischen dem vorliegenden Gewerbestandort und dem gewerblichen Areal der Wellpappenfabrik Wollweber & Seydler befinden. Damit geht es im vorliegenden Bebauungsplan auch indirekt um die Beantwortung der Fragestellung einer rechtssicheren Neunutzung der hier zur Verfügung stehenden Flächen für gewerbliche oder sonstige Zwecke und gleichzeitig auch um die Klarstellung vorhandener nutzungsstruktureller Schutzansprüche, das heißt um die Rahmenbedingungen für eine fortdauernde Verwertbarkeit der in Rede stehenden Grundstückssituationen. Der Flächennutzungsplanentwurf mit Stand März 2000 der Stadt Coswig (Anhalt) stellt in diesem angesprochenen Bereich noch anteilig gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Erst im Ergebnis vorliegenden B-Planes wird es in der Stadt Coswig (Anhalt) hier zu einer Diskussion hinsichtlich ggf. zu ändernder Planungsinhalte des Flächennutzungsplanes kommen.

Die bisher fehlenden Aussagen des Flächennutzungsplanes zur Verkehrerschließung, zur prinzipiellen Grünordnung und baulichen Nutzung, werden durch die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich vorweggenommen.

Die Voraussetzungen für gutes Zusammenleben in der Stadt Coswig (Anhalt) werden nun einmal maßgeblich durch die Nutzung von Chancen zur Erhöhung der Bruttowertschöpfung gelegt, wenngleich diese immer auch im Zusammenhang mit der Fortentwicklung der naturräumlichen Potentiale der Stadt gesehen werden müssen. Somit ist es erklärtes Ziel, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erforderlichen Anpassungs- und Veränderungsmaßnahmen, in Bezug auf das bestehende Baurecht, in eine nachhaltige Strategie zur siedlungsfunktionalen und strukturellen Stärkung der Gesamtstadt einzubinden.

Auf Grund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der Notwendigkeit, flexibel gewerblich zu nutzendes Bauland zur kurzfristigen Nutzung, zur Etablierung neuer Betriebsstandorte bereit stellen zu können, schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindliches Baurecht und be-

wältigt, vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen, städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche. Auch hieraus resultiert letztendlich die Festlegung des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung.

Die Globalisierung der Märkte erfordert zunehmend kurzfristige Entwicklungsentscheidungen für Firmenstandorte, wie bspw. dem Vorliegenden, so dass eine maßvolle Flächenentwicklungspolitik für zeitgemäße Ansiedlungserfordernisse von Unternehmen in den kommenden Jahren mit vorliegendem Bebauungsplan durch die Stadt Coswig (Anhalt) betrieben wird. Mit vorliegendem Bebauungsplan sieht die Stadt Coswig (Anhalt) einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und damit die Wirtschaftskraft der Stadt Coswig (Anhalt).

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, sowohl im Hinblick auf den Zeithorizont, als auch auf die materiellen Gründe, stellt sich ferner wie folgt dar:

1. Die Abwanderung von Arbeitskräften aus der Region Coswig (Anhalt), respektive den umliegenden Gemeinden soll weiter verringert werden, damit der anhaltende Bevölkerungsschwund mit dieser Ursache aufgehalten und die Umkehr zur weiter sich stabilisierenden bzw. anwachsenden Beschäftigungsverhältnissen und sinkender Arbeitslosigkeit erreicht werden kann. Allein durch die Ansiedlung des avisierten Logistikzentrums werden kurzfristig 300 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze entstehen, in der Endausbaustufe sogar bis zu 400 Arbeitsplätze.
2. Die Möglichkeit, den seit der Wende gewerblich mit erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel aufgeschlossenen, gewerblichen Standort nicht als Brache verfallen zu lassen und so nur sehr schleppend eine Vermarktung perspektivisch realisieren zu können, muss ausgeschlossen werden.
3. Die Chance über eine ortsverträgliche, verkehrliche Neuanbindung des Standortes an die Bundesstraße B 187, einen Unternehmensstandort zu erschließen, der für die stetig wachsende Logistikbranche sich als interessant zeigt, muss genutzt werden. Das Land Sachsen-Anhalt (Wirtschaftsministerium) fördert dieses Agieren. Logistikunternehmen, wie das derzeit im Blick befindliche, müssen sich hinsichtlich ihres Betriebsprofils an klare Distributionsstrukturen halten. Diese erfüllbar werden zu lassen, ist Aufgabe der Flächenbereitstellung im Sinne vorliegender Bebauungsplanung. Der notwendige, bauabschnittsbezogene Ausbau bzw. die phasenweise Erweiterungsmöglichkeit muss auch bei Betrieben dieser Art entsprechend dem Firmenkonzept kurzfristig möglich sein. Dies gelingt nur bei bestehendem, verbindlichem Baurecht auf den in Rede stehenden Flächen und ermöglicht so kurze Reaktionszeiten für die Umsetzung weiterer Investitionsentscheidungen am Standort.

In den vorgenannten drei Punkten befindet sich die Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur

Regionalentwicklung, in dem der Bebauungsplan sich am Standort Coswig (Anhalt)/Klieken (gemäß Punkt 5.4.1.2. des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) von 2006), welche hier einen Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe, auf Grund der günstigen Infrastrukturanbindung (Bundesautobahn BAB 9) ausweist, befindet.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden Schutzgebiete mit ihren Erfordernissen werden durch sinnvolle, funktionale Ordnung der Nutzungsinhalte vorliegender Bebauungsplanung gewahrt. Konkret bedeutet das, dass das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde" (REP - Punkt 5.5.3.4. Nr. 1) als derzeit angrenzend, sich im Bereich des LSG "Mittlere Elbe" befindet und im Süden an das Plangebiet angrenzt.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung mit entgegensehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (REP - Punkt 5.5.3.3.). Dessen ist sich der Planungsträger bewusst und hat sich im Rahmen der Abwägung in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes eindeutig positioniert. Zudem ist entsprechend dem Raumordnungskataster, welches beim Landesverwaltungsamt geführt wird, ersichtlich, dass südlich an das Plangebiet das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer-Elbauen" und das EU-SPA-Gebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer-Forst" angrenzen.

Überlagert wird dieses Gebiet durch das Biosphärenreservat "Mittelelbe" mit der inhärent hier anzutreffenden Kern- bzw. Pufferzone des UNESCO-Welterbes Dessau-Wörlitzer-Gartenreich. Auch letzteren Aspekten hat der Bebauungsplan in seinen Festsetzungsgegenständen zu entsprechen und zeigt im Ergebnis der Abwägungsentscheidung im Zuge der Erarbeitung des Planwerkes die entsprechenden Konsequenzen auf.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung gemäß §§ 34 und 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf Grund des nunmehr für den vorliegenden Geltungsbereich stehenden hohen Veränderungsdrucks, käme es unmittelbar zu einer 85%igen Auslastung des Gewerbestandes, was auch eine Wertschätzung der neu ausgebauten Bundesautobahn BAB 9 und der resultierenden, komfortablen Verkehrsanbindungen - letztendlich aber auch Ergebnis der durchdachten Ansiedelungspolitik der Stadt Coswig (Anhalt) ist.

Somit ist die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Coswig (Anhalt) letztlich eine raumbedeutende Standortentwicklung, welche die bedarfsgerechte Ergänzung, in Bezug auf die gewerblichen Standorte, in bisher bestehender Größenordnung raumbeeinflussend widerspiegelt. Hierbei ist abschließend zu berücksichtigen, dass einerseits die Betriebsfläche pro Arbeits-

kraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits heute durch Rationalisierungsmaßnahmen auch weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden.

Mit der Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der gewerblichen Stabilisierung im ländlichen Raum des westlichen Landkreises Wittenberg. Alternative Standorte mit vergleichbar flexibel, wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen, befinden sich im gesamten Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) nicht, weder nördlich der B 187, noch im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Nord, im Umfeld des Antonienhüttenweges, da von hier ausgehend Logistikunternehmen, wie das vorliegend avisierte, eine wesentliche Belastung von Teilen der Stadt Coswig (Anhalt) durch An- und Abfahrtsverkehre mit sich bringen würden.

Die im weiteren stadteinwärts südlich der B 187 gelegenen Flächen stehen gegenwärtig entweder nicht zur Disposition bzw. würden in der Charakteristik ihrer Standortbedingungen dem vorliegenden Geltungsbereich hinsichtlich der zu bewältigenden Konflikte gleichkommen. Eine sehr anschauliche Übersicht hierzu gibt die Karte 3 des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt), welche eine Gesamtschau auf die Baupotentiale der Wohnungsbau- und Gewerbeflächen erlaubt.

2. UNTERSUCHUNG DER UMWELTRELEVANZ DER BEBAUUNGSPLANUNG (UMWELTBERICHT)

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Basis des Baurechts, welches mit dem EAG Bau 2004 eingeführt wurde, aufgestellt. Daher werden die von der Planung berührten Umweltbelange unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Vorgaben des geänderten Gesetzes zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2005 – UVPG abschließend als Umweltprüfung nach dem Baugesetz abgehandelt. D. h., der gesamte Vorgang wird Teil des Aufstellungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung als sogenannte "Strategische" Umweltprüfung und bedarf keines gesonderten Verfahrens. Allerdings gelten die weiteren Vorschriften zur Umweltverträglichkeit aus dem UVPG weiterhin, z. B. was die Ermittlung und Notwendigkeit der Prüfung bzw. Vorprüfung für Projekte und Vorhaben angeht.

Für den Bau eines Vorhabens, für das wie im vorliegenden Fall in "Sonstigen Gebieten" ein B-Plan aufgestellt wird, besteht nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß dem Kriterienkatalog der Anlage 2. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der unter Anlage 2 des Gesetzes aufgeführten Kriterien. Die Kriterien beziehen sich auf projekt- und standortbezogene Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens.

Weiterhin rückt die südliche Geltungsbereichsgrenze des hier zu untersuchenden Bebauungsplans Nr. 19 "Buroer Feld" bis in die Nähe eines FFH-Gebietes, das hier gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet ist, so dass Aussagen zu dessen Verträglichkeit zu treffen sind.

Unabhängig davon verbleibt die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln.

2.1 Strategische Umweltprüfung einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls

Um den genannten Maßgaben zu entsprechen, wird die Umweltrelevanz des Vorhabens im Rahmen der nunmehr über das neue UVPG verbindlichen Strategischen Umweltprüfung betrachtet, mit allen sich aus dem spezifischen Fall notwendig ergebenden Komponenten und als Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengefasst. Dabei werden im Anschluss an die überschlägige Betrachtung der zu erwartenden Umweltauswirkungen, die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Ebenso wurde die FFH-Relevanz und die Landschaftsbildwirkung untersucht. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt abschließend im Zuge der landschaftspflegerischen Berechnung an Hand des sachsen-anhaltischen Modells der Eingriffsregelung. Dort erfolgen Aussagen über Art, Gestalt und Umfang der naturschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Verminderungs- und

Kompensationsmaßnahmen, die über die Aufnahme in den Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erhalten.

Die Strategische Umweltprüfung mit allen Komponenten, einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell LSA, wird aufgrund des erheblichen Umfangs an dieser Stelle nicht in den Text eingefügt, sondern als extra Abschnitt beigelegt.

2.2 Zusammenfassung der wahrscheinlichen Umweltauswirkungen

Insgesamt werden durch das Vorhaben für einzelne Schutzgüter erhebliche, nachteilige Auswirkungen erwartet. Die Erheblichkeit der Auswirkungen bezieht sich baubedingt – temporär – auf verstärkte Lärm und Staubemissionen. Damit einher geht ein erhöhtes Stoffeintragsrisiko für Boden und Wasser sowie das Stören der Tierwelt. Anlagenbedingt bezieht sich die Erheblichkeit der Auswirkungen besonders auf die Dauerhaftigkeit (Nachhaltigkeit) der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, einschließlich des Verlustes aller Bodenfunktionen sowie Pflanzen und Tiere. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, Klima/Luft sind insgesamt nicht so erheblich. Die erheblichen Auswirkungen i. S. v. nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Landschaftsgestalt und damit auch die Erholungseignung (Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter) ist anhand der Dimension und vor allem der Höhe der zukünftigen Baukörper auszugehen. Hier spielt vor allem die Fernwirkung eine Rolle, wenn die Bauten aus der Ferne und von der anderen Elbseite negativ wirksam werden. Hier müssen die einschränkenden Festsetzungen und die Gestaltungsvorgaben des Bebauungsplanes zur Minderungen dieser negativen Umweltauswirkungen unbedingt erfüllt werden, um Beeinträchtigungen mit den Erhaltungszielen des Welterbes Dessau-Wörlitzer-Gartenreich zu vermeiden. Die Auswirkungen auf das archäologische Flächendenkmal können durch Voruntersuchungen bzw. Abtrag der betroffenen Bodenschichten minimiert werden.

Bezüglich der zu erwartenden Immissionswirkung sind vor allem für das Schutzgut Mensch Auswirkungen zu erwarten, denen mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden muss. Hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastungen sind für Bereiche am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) z. T. Auswirkungen zu erwarten. Hier sind unbedingt die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens³ in entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes zu überführen. Dazu zählen auch Schallschutzmaßnahmen im Gebiet bzw. für Bereiche schutzwürdiger Bebauung, deren grundsätzliche Möglich-

³ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", Nr. 07024 vom 12.02.2007, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

keit und Wirksamkeit sich aus dem Gutachten ergibt, womit der Erheblichkeit entgegengewirkt werden kann.

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf in der Umgebung vorhandene schützenswerte Biotop gemäß § 37 NatSchG LSA und das Biosphärenreservat "Mittelelbe", incl. der FFH-Gebietsmeldung, sind nicht zu erwarten. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen zu verhindern, soll mit den geplanten Nutzungen entsprechend "Abstand gehalten" werden, weiterhin sind Festsetzungen zum Aufbau neuer Grünstrukturen zu treffen.

2.3 Vermeidung-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen, wird nur ein Teil der Fläche beansprucht, der zum Betrieb des geplanten Logistikzentrums notwendig ist. Hier wird eine fast vollständige Versiegelung erwartet, zum Anderen werden großzügige Flächen für die Retention des anfallenden Oberflächenwassers konzipiert. Ziel ist die gesamte Versickerung vor Ort im Gebiet zu realisieren. Auch wenn hinsichtlich der Gestaltung den technischen Bedürfnissen in erster Linie Rechnung getragen werden muss, so werden doch im Bereich der Retentionsflächen die natürlichen Bodenfunktionen aufrechterhalten und durch Dauervegetation unterstützt. Neben den Retentionsflächen sind Grünflächen festgesetzt, die dem Aufbau zusammenhängender Strukturen dienen sollen und naturnah entwickelt werden können. So soll auch die Landschaftsbildwirkung verbessert werden.

Mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiflächen werden bei entsprechender Biotopentwicklung auch neue Lebensräume für Flora und Fauna initiiert. Der naturschutzfachliche Ausgleich des gemäß § 18 BNatSchG und § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs soll soweit als möglich im Plangebiet, ansonsten an anderer Stelle (extern) erfolgen.

Die abschließende Bewertung und Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Zur Bewertung wird dort neben der verbal-argumentativen Variante das Bewertungsmodell LSA zur Hilfe genommen. Anhand der ermittelten Kompensationswerte sind dann weitere Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln, wenn eine volle Kompensation (100% Ausgleich errechnet nach Modell) bewerkstelligt werden soll. Dafür stehen zwei externe Bereiche – einer unmittelbar östlich angrenzend und einer im Norden Coswigs - zur Verfügung, deren Umfang anhand der o. g. Berechnungen der E/A-Bilanzierung nach sogenannten LSA-Modell näher definiert werden und über Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Verbindlichkeit erhalten. Die Berechnungen sind den Tabellen im Kapitel zur Eingriff-/Ausgleichsbilanz zu entnehmen (s. u.).

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur allgemeinen Grünordnung und Durchgrünung, zur randlichen Eingrünung und zur Gestaltung der Retentionsflächen vorgesehen. Je nach Größe und entwickelbarer Naturnähe der zukünftigen

Bepflanzungsflächen sind die zu erwartenden Kompensationswirkungen unterschiedlich hoch zu veranschlagen.

Im südlichen Gebietsbereich sollen naturnahe, zusammenhängende Gehölzstrukturen entwickelt werden, um den weiter südlich gelegenen Naturraum (Brennickel, Elbufer, Schutzgebiete) abzuschirmen und bei längerfristiger Entwicklung der Gehölze (Höhenwachstum) auch die Landschaftsbildwirkung positiv zu beeinflussen.

Westlich und östlich anschließend sollen Gehölzstreifen die Baufelder begleiten, so sollen mit einem "Grüngürtel" die Baukörper und Gewerbeflächen in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Breite der geplanten Streifen und anhand des vorgesehenen Aufbaus werden auch hier naturnahe Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet.

Mit den im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen kann eine Kompensationsrate von rd. 80% erreicht werden. Da über den hiesigen Bebauungsplan jedoch auch das Vollzugsdefizit aus dem Ursprungsplan kompensiert werden soll und eine insgesamt vollständige Kompensation (100% gemäß Modell LSA) angestrebt wird, werden weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs entwickelt.

Im Osten schließen sich daran – ausgehend von der südöstlichen "Ecke" des Plangebietes - externe Maßnahmen an. Hier sollen Gehölzpflanzungen das bestehende "Gerinne" begleiten und für eine Aufwertung sorgen.

Für weitere Maßnahmen steht eine Fläche im Norden der Stadt zur Verfügung, die quasi als Pool für externe Kompensationsmaßnahmen dient und in deren Nachbarschaft bereits Maßnahmen anderer Vorhaben festgelegt sind, so dass hier auch in größerem Zusammenhang sinnvolle Begrünungsmaßnahmen stattfinden werden. Auf der in Rede stehenden Fläche soll ein Feldgehölz etabliert werden.

Die Maßnahme südöstlich des Plangebietes findet auf einer insgesamt ca. 0,75 ha großen Fläche statt; die weitere Maßnahme im Norden von Coswig (Anhalt) wird auf einer Fläche von insgesamt ca. 3 ha verortet.

2.4 Grundlagen

Die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen, Fachgutachten und Untersuchungen, auf die bei der den Bebauungsplan begleitenden Umweltprüfung (SUP/UP) zurück gegriffen wurden - insbesondere auch die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung) - werden in den Anlagen zum Umweltbericht als "Komponenten der Strategischen Umweltprüfung (einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls)" gebündelt. Die im Zuge der Umweltprüfung zusammengetragenen umweltrelevanten Materialien werden folgend zusammengefasst in ihren wesentlichen Aussagen wiedergegeben, die vollständigen Informationen zum jeweiligen Thema

sind den Anlagen zu entnehmen. Dort ist auch das vollständige Schallgutachten beigelegt. Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der §§ 2 (4) und 2a und der Anlage zum BauGB erstellt.

2.4.1 Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans)

Das Vorhaben dient der Ansiedlung eines Logistikzentrums, welches im 3-schichtigen Betrieb arbeiten wird. Die bereits ansässigen Betriebe werden mit ihren bestehenden rechtskräftigen Genehmigungen und Erlaubnissen in die Neuplanung integriert.

Der Bebauungsplan trifft gegenwärtig folgende Festsetzungen:

Gewerbegebiete	17,84 ha
Straßenverkehrsflächen	1,86 ha
Grünflächen, öffentlich	0,16 ha
Grünflächen, privat	4,53 ha

Für die Gewerbegebiete (GE) wird hier eine GRZ von 0,8 angenommen. Die Retentionsflächen innerhalb der GE befinden sich auf verbleibenden, nicht überbaubaren Flächen (GRZ 0,2).

2.4.2 Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes (Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen)

Fachgesetze und Fachplanungen:

Für das Verfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.06.2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beachten, weiterhin dazu §§ 18ff NatSchG LSA. Hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen ist das BImSchG mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen sowie die weiteren technischen Regelwerke, deren Orientierungs- und Höchstwerte die Vorgabe für die zulässigen Schallpegel laut BauGB bilden.

Das REP A-B-W (24.12.2006) gibt die regionalplanerischen Erfordernisse der Raumordnung an:

- P. 5.4.1.2 Coswig/Kliken ist landesbedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe aufgrund der günstigen Infrastruktur
- P. 5.5.3.4 Nr. 1 LSG "Mittel-Elbe ist Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde" (westlich und südlich des Planungsgebiets)
- P. 5.3.3.3.1 Vorranggebiet für den Hochwasserschutz "Elbe"(südlich des Planungsgebiets)

Für den Altkreis Anhalt-Zerbst besteht ein Landschaftsrahmenplan (Entwurf von 1993), der die zu beachtenden Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Umweltschutzziele) darstellt.

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Erhaltung/Wiederherstellung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft auch als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen
- Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile, einschließlich der Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler

Das LSG "Mittelelbe" grenzt im Nordwesten an den Geltungsbereich des Vorhabens, hier ragte eine Teilfläche bis in das LSG hinein. Die mit dem zukünftigen Vorhaben des Bebauungsplans einhergehenden Nutzungen sind nicht mit dem Schutzzweck der LSG vereinbar, insbesondere was die bauliche Nutzung angeht. Daher wurde ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets durchgeführt. Dieses Ordnungsänderungsverfahren ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom 22.02.2007 als abgeschlossen zu betrachten.

In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich verschiedenen Schutzgebietsausweisungen, die jeweiligen Schutzzwecke bzw. Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzziele werden berücksichtigt:

- LSG "Mittelelbe"
- Biosphärenreservat "Mittlere Elbe"
- FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" DE 4140-304
- Europäisches Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" DE 4139 401
- UNESCO Welterbe Dessau-Wörlitzer Gartenreich
- archäologisches Flächendenkmal
- geplantes NSG "Brennickel"
- § 37 NatSchG LSA Biotope

2.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der aktuelle Umweltzustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen werden jeweils schutzgutbezogen auf die einzelnen Umweltgüter dargestellt.

2.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)

2.5.1.1 Naturräumliche Entwicklung des Vorhabensraums

Die örtliche Topografie ist geprägt durch die Vorgänge der Saalekaltzeit, in deren Verlauf die Elbe ihre Fließrichtung so veränderte, wie sie sich heute darstellt. Das Plangebiet wird der Büroer Niederterrasse zugeordnet. Der gesamte Bereich liegt im Übergang des Elbtals (Coswiger Aue) zum Vorfläming (Klieken-Hochfläche). Als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre lt. Landschaftsrahmenplan für den Bereich der sandigen Hochflächen subkontinentaler Eichen-Kiefernwald anzunehmen, der in der nicht mehr überfluteten Aue in Linden-Hainbuchenwald und Stieleichen-Hainbuchenwald übergeht, bevor er im Süden an der Elbe in Eschen-Ulmen-Auenwald wechselt.

2.5.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet weist in Teilbereichen bestehende Bebauung und Versiegelungsflächen sowie Straßen auf, die bisher nicht ausgeschöpften Baugebiete stellen sich als Landwirtschaftsflächen (Acker, Ansaatgrünland) dar. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Anhalt-Zerbst das Plangebiet der Landwirtschaft und teilweise der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung eine untergeordnete Bedeutung zu. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven Nutzung bereits als überprägt und naturfern da, wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung in einen naturnäheren Zustand umwandelbar (heutige potentielle natürliche Vegetation). Der Erholungswert dieses Bereiches ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bzw. Gestaltung gering.

2.5.1.3 Schutzgut Mensch

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor allem die Faktoren Luftreinheit (Klima/Luft) und Schallimmissionen von Bedeutung. Für den Vorhabensbereich sind neben der allgemeinen klimatischen Belastungen durch Luftschadstoffe der von der Bundesstraße B 187 ausgehende Verkehrslärm und die aus dem Gewerbegebiet zu erwartenden Immissionen von Belang.

Umweltauswirkungen:

Als wesentlich sind die Schallimmissionen zu betrachten. Inwieweit sich aus dem Vorhaben und den daraus resultierenden Betriebsgeräuschen sowie dem Verkehr eine Erhöhung der Belastungen ergibt, wurde im Zuge eines schalltechnischen Gutachtens⁴ ermittelt und geprüft:

⁴ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 "Büroer Feld", Nr. 07024 vom 12.02.2007, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

Das Schallgutachten beurteilt die Immissionen in ihren Auswirkungen auf die nächstgelegenen Nutzungen am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt): Mischgebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet. Das Ferienhausgebiet wurde durch den Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", im Zusammenhang mit der Marina und dem Campingplatz entwickelt, wobei bereits hinsichtlich der sportlichen und sonstigen Nutzungen auf die besondere Verflechtung (und Rücksichtnahme) Bezug genommen wurde. Wenn die Schutzansprüche analog derer eines Allgemeinen Wohngebiets betrachtet werden können, ergibt sich lt. Gutachten, dass im Bereich der Immissionspunkte im Sondergebiet Ferienhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt), wie auch in allen anderen betrachteten Immissionsorten, der als Allgemeine Wohngebiete gerechneten Aufpunkte, sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte, entsprechend den Orientierungswerten zu Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden können.

Für die ermittelten Beurteilungspegel zur Tageszeit ergeben sich lt. Schallgutachten keine Überschreitungen der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte. Die Untersuchungen ermittelten weiterhin keine Überschreitung der zulässigen Werte für Einzelereignisse durch kurzzeitige Geräuschspitzen.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche im Vorhabensgebiet resultiert aus dem Schallgutachten, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 werden am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ab einem Abstand von ca. 12,00 m und in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ab einem Abstand von ca. 40,00 m von der Nord-Süd-Erschließungsstraße (Planstraße A) im Plangebiet durch Verkehrslärm unterschritten werden. Für die B 187 ergibt sich diesbezüglich ein Abstand tagsüber von ca. 35,00 m und nachts von ca. 130,00 m zur Fahrbahnachse. Die Nachtwerte sind hier als maßgebend für die Einordnung von Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbegebieten anzusehen.

Bezüglich des Verkehrs wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete am Tage überall eingehalten, so dass sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV, trotz der festgestellten, wesentlichen Änderung der Straßenverkehrsbelastung in Folge der Umgestaltung des Knotenpunktes B 187/ Zufahrt Gewerbegebiet, kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ableiten lässt. Auch steht einem 3-schichtigen Betriebsablauf in den Gewerbegebieten des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Beurteilung der Verkehrslärmproblematik nichts entgegen.

Das Schallgutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Beurteilungsgrundlagen, Messmethoden und ermittelten Werte können dem Werk entnommen werden.

Auf Grund der Ausführungsart der Kläranlage ist weder zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Betriebs, noch für die Endausbaustufe zu entnehmen, dass ungesunde Arbeitsverhältnisse, welche besonderer Schutzvorkehrungen bedürfen würden, zu verzeichnen sind.

Ob weitere betriebsbedingt, anlagenbezogen umweltrelevante Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu prognostizieren.

2.5.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung ist vorwiegend mit Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewöhnten Arten zu rechnen. Gemäß § 37 NatSchG LSA geschützte Biotope sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Umweltauswirkungen:

Bezüglich der Umweltauswirkungen, hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen und Tiere ist die beeinträchtigende Wirkung der dauerhaften Nutzungsumwandlung bestehender Freiflächen zu nennen. Pflanzenstandorte und somit floristische und faunistische Lebensräume werden durch Umwandlung in eine andere Nutzungsart dauerhaft vernichtet, für die dort angesiedelten Arten bedeutet dies Verdrängung in die angrenzenden Bereiche.

2.5.1.5 Schutzgut Boden

Die wesentlichen Substrattypen sind im Vorhabensbereich Sand-Rosterde/Ranker (unter Acker) und Sand-Braunpodsol (unter Wald), beide sind auf Grund des hohen Sandanteils nur gering gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt.

Umweltauswirkungen:

Als beeinträchtigend ist die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zwecke der Bebauung oder Versiegelung zu betrachten. Damit einher geht der Verlust der Bodenfunktionen für einen dauerhaften Zeitraum, womit nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind.

2.5.1.6 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser ist – bedingt durch das geringe Puffervermögen der vorhandenen Substrate – gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nur mäßig geschützt.

Umweltauswirkungen:

Der Verlust offener Bodenfläche führt zur Verringerung der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers, was einer dauerhaften Veränderung dieses Umweltzustands entspricht.

2.5.1.7 Schutzgut Klima / Luft

Bedingt durch die Geländeneigung ist hier von entsprechenden Luftabflüssen und einer allgemein guten Durchlüftung auszugehen. Besondere Vorbelastungen bestehen nicht.

Umweltauswirkungen:

Auf Grund der allgemeinen guten Durchlüftungssituation und der Lage am Ortsrand, sowie der Art der angestrebten Nutzung ist von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung im Sinne von erheblichen umweltrelevanten Schadstoffen nicht auszugehen.

2.5.1.8 Schutzgut Landschaft

Eine Eignung zur Erholungsnutzung geht vom Vorhabensbereich nicht aus, jedoch wird besonders das Elbufer rege für naturbetonte Freizeitaktivitäten genutzt. Das Landschaftsbild in der Umgebung ist empfindlich gegen Veränderungen: zum einen hinsichtlich der ursprünglichen Landschaftskomponenten der Elbauen und der nach Norden ansteigenden Niederterrassen; zum anderen wegen der Kulturlandschaft des Gartenreiches, vor allem der Sichtachsen und Blickbeziehungen.

Umweltauswirkungen:

Die entstehenden zusätzlichen Versiegelungsflächen und die Baukörper verändern den jetzigen Raumeindruck und das Landschaftsbild erheblich und dauerhaft. Hinsichtlich der Erholungseignung ist nicht von nachhaltigen Umweltfolgen auszugehen, die bestehenden Wegebeziehungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

2.5.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, jedoch besteht teilweise Bodendenkmalschutz und in der Nähe besteht das Kulturdenkmal Dessau-Wörlitzer Gartenreich, das als UNESCO-Welterbe erklärt wurde: neben Einzelobjekten ist ausdrücklich der Gesamttraum in seinem einzigartigen Charakter als Denkmal zu bewahren.

Umweltauswirkungen:

Das Landschaftsbild wird dauerhaft verändert, wenn die bisher frei überschaubare Fläche bebaut wird. Die Raumkanten verschieben sich. An einzelnen Standpunkten vom gegenüber liegenden Elbufer aus wird der obere Teil eines südlichen Baukörpers (z. B. Hochregal) zwischen den Baumkronen sichtbar werden. Vom Wasser aus ist er voraussichtlich nicht wahrnehmbar. Blickbeziehungen werden demnach teilweise beeinträchtigt und verändert.

2.5.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und untereinander in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und auch Wechselwirkungen aus Überlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen möglich.

Umweltauswirkungen:

Die Überbauung von Boden im Geltungsbereich führt zwangsläufig auch zum Verlust der Funktionen der Böden, wozu z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Damit erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Des Weiteren herrscht hier ein Zusammenhang mit der Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna, wenn durch die Versiegelung Aufenthaltsbereiche verloren gehen und die Arten in Nachbargebiete verdrängt werden. Die Verdrängungseffekte führen ggf. in den von den Arten neu besiedelten Ausweichbiotopen wiederum zu Veränderungen in der dortigen Artenzusammensetzung.

2.5.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

2.5.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben sieht ein Gewerbegebiet vor, wobei der aktuelle Anteil versiegelter Fläche erhöht wird. Damit gehen offene Böden verloren und mit ihnen die entsprechenden Funktionen im Naturhaushalt, das Landschaftsbild wird durch die Baukörper dauerhaft verändert.

Für das Logistikzentrum werden zusätzliche Pkw- und Lkw-Stellflächen geschaffen und der Verkehr wird neu organisiert. Daraus resultierend sind – je nach den Ansprüchen des betrieblichen Ablaufs – Schallemissionen auch während der Nachtstunden zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen werden, wie im vorhergehenden Kapitel dargestellt, als anlagen- und betriebsbedingte direkte Folgen erwartet, wenn das Vorhaben durchgeführt wird.

2.5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn das Vorhaben, das der Bebauungsplan vorbereitet nicht ausgeführt wird, ist mit der Weiterführung des bestehenden, rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes zu rechnen. D. h., es würden ein Gewerbegebiet (GE) und eingeschränkte Industriegebiete (GI) entstehen, welche ähnlich hohe Versiegelungsgrade und intensive Nutzungen wie der jetzige Bebauungsplan aufweisen.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation

2.5.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellung Anforderungen aufgrund der zu konstatierenden, teilweise erheblichen nachteiligen Folgen:

- Aufrechterhaltung / Neuschaffung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna
- Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation zu erwartender Umweltauswirkungen soweit als möglich im Vorhabensbereich
- Einbindung der neuen Gebäude in die landschaftliche Umgebung, Eingrünung
- Berücksichtigung der Schutzansprüche von Schutzgebieten und -objekten der Umgebung, Abstand halten, Schaffung von Pufferzonen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit / Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Oberflächen, Gestaltung von Retentionsflächen
- Minderung der kleinklimatischen Effekte durch Begrünung, Materialwahl, Isolierung
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung insbesondere hinsichtlich zu erwartender Schallimmissionen: Schutz vor Lärmeinwirkungen gemäß den Maßgaben des Schalltechnischen Gutachtens
- Erhaltung der Naherholungsfunktion der Umgebung durch Vermeidung / Minderung von Störungen, Erhalt der Wegebeziehungen, Eingrünung
- Berücksichtigung der besonderen Empfindlichkeit der Kulturlandschaft des Gartenreichs (Landschaftsbild und Sichtachsen/Blickbeziehungen): Höhenbegrenzung durch Festsetzung max. Gebäudehöhen, Regelungen für Aufbauten, Werbeschilder, Farbgebung

2.5.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens nicht gegeben.

Die Versiegelung der Böden und damit der Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum, mit daraus resultierender Verdrängung von Arten ist bei Durchführung des Vorhabens unvermeidbar.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hinsichtlich des schnelleren Oberflächenabfluss und der Reduzierung von Versickerungs- sowie Verdunstungsfläche sowie die Zunahme wärmeabgebender und speichernder Baukörper / Bauflächen ist bei Durchführung des Vorhabens unvermeidbar. Die Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung sind unvermeidbar, wenn neue Baukörper entstehen, die das zukünftige Erscheinungsbild der Landschaft dauerhaft verändern.

2.5.3.3 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen, wird nur ein Teil der Fläche beansprucht, der zum Betrieb des geplanten Logistikzentrum notwendig ist. Hier wird eine fast vollständige Versiegelung erwartet,

zum anderen werden großzügige Flächen für die Retention des anfallenden Oberflächenwassers konzipiert, Ziel ist die gesamte Versickerung vor Ort im Gebiet zu realisieren. Die klimatischen Wirkungen und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch Minimierung der sonstigen Versiegelungsfläche (z. B. Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung) und Schaffung von klimatischem Ausgleich über die Retentionsflächen und die Eingrünung kompensiert.

Neben den Retentionsflächen sind Grünflächen festgesetzt, die dem Aufbau zusammenhängender Strukturen dienen sollen und naturnah entwickelt werden können. So soll auch die Landschaftsbildwirkung verbessert werden.

Im südlichen Gebietsbereich sollen naturnahe, zusammenhängende Gehölzstrukturen entwickelt werden, um den weiter südlich gelegenen Naturraum (Brennickel, Elbufer, Schutzgebiete) abzuschirmen und bei längerfristiger Entwicklung der Gehölze (Höhenwachstum) auch die Landschaftsbildwirkung positiv zu beeinflussen. Dies soll auch dem "Abstandhalten" von den schutzwürdigen Bereichen und damit der Sicherung der Verträglichkeit mit den Schutzzwecken, Schutz-, Erhaltungs- und Entwicklungszielen der bestehenden (und geplanten) Schutzgebiete (BR, LSG, FFH/EU-SPA, NSG gepl.) dienen.

Westlich und östlich anschließend sollen Gehölzstreifen die Baufelder begleiten, so sollen mit einem "Grüngürtel" die Baukörper und Gewerbeflächen in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Breite der geplanten Streifen und anhand des vorgesehenen Aufbaus werden auch hier naturnahe Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet.

Mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiflächen werden bei entsprechender Biotopentwicklung auch neue Lebensräume für Flora und Fauna initiiert. Der naturschutzfachliche Ausgleich des gemäß § 18 BNatSchG und § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs, soll soweit als möglich im Plangebiet, ansonsten an anderer Stelle (extern), erfolgen.

Mit den im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen kann eine Kompensationsrate von rd. 80% erreicht werden. Da über den hiesigen Bebauungsplan jedoch auch das Vollzugsdefizit aus dem Ursprungsplan kompensiert werden soll und eine insgesamt vollständige Kompensation (100% gemäß Modell LSA) angestrebt wird, werden weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs entwickelt.

Für weitere Maßnahmen steht eine Fläche im Norden der Stadt zur Verfügung, die quasi als Pool für externe Kompensationsmaßnahmen dient und in deren Nachbarschaft bereits Maßnahmen anderer Vorhaben festgelegt sind, so dass hier auch in größerem Zusammenhang sinnvolle Begrünungsmaßnahmen stattfinden werden. Auf der in Rede stehenden Fläche soll ein Feldgehölz etabliert werden. Die Maßnahme südöstlich des Plangebiets findet auf einer

insgesamt ca. 0,75 ha großen Fläche statt; die weitere Maßnahme im Norden von Coswig wird auf einer Fläche von insgesamt ca. 3 ha verortet.

Die tabellarisch erfolgte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist den Unterlagen des Anhangs beigelegt, ebenso die Ausführungen hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem FFH/EU-SPA-Gebiet und dem UNESCO Welterbe.

2.5.4. Alternativen

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich keine Alternativen in Bezug auf Lage und Größe der Gewerbegebiete, da sich diese aus den betrieblichen Erfordernissen des geplanten Logistikzentrums ergeben. Die Funktion und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Retentionsflächen zur Aufnahme und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, stellt hier unter Umweltgesichtspunkten die verträglichste Variante – andere Alternative wäre sammeln und in den Vorfluter abgeben – dar. Die Anordnung der großen zusammenhängenden Bepflanzungsflächen im Süden stellt sich unter Umweltgesichtspunkten als die beste Möglichkeit, unter den Bedingungen des Vorhabens (s. o.), im Gebiet dar, eine Abschirmung hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung sowie auch der angrenzenden schutzwürdigen Bereiche zu schaffen.

2.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

2.6.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den Bau eines Vorhabens, für das wie im vorliegenden Fall in "Sonstigen Gebieten" ein Bebauungsplan aufgestellt wird, besteht nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls (gemäß dem Kriterienkatalog der Anlage 2) der projekt- und standortbezogenen Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltgüter. Die Vorprüfung ist erfolgt, weitere zwingende Schritte waren daraus in Anbetracht der prognostizierten, zu erwartenden Auswirkungen und der daraufhin geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation – wie sie der Bebauungsplan festsetzt – nicht abzuleiten. Ein gesondertes Verfahren zur Umweltprüfung n. UVPG wird nicht geführt, die Umweltprüfung wird demnach abschließend nach den Vorschriften des BauGB – im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens - abgehandelt.

Weiterhin rückt die südlichen Geltungsbereichsgrenze des hier zu untersuchenden Bebauungsplans Nr. 19 "Buroer Feld" bis in die Nähe eines FFH-Gebietes, das hier gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet ist, so dass Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes, anhand einer überschlägigen Betrachtung (Einschätzung/Vorprüfung) erfolgten. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden und also eine Unverträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen nicht zu erwarten sind, wurde auf eine vertiefendere Betrachtung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan verzichtet.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angewendet, dabei wurden die zu erwartenden Auswirkungen auch anhand der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Modell LSA, aktuelle Fassung vom 24.11.2006) bewertet.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild - insbesondere auf die Kulturlandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs - erfolgten zusammen mit der zuständigen Behörde anhand einer Visualisierung vor Ort.

Die schalltechnischen Untersuchungen beziehen sich auf die DIN 18005, TA Lärm und DIN 45691 sowie die 16. BImSchV (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz).

2.6.2. Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen erstmals 2 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden. Insbesondere ist hier auch auf die Durchführung der internen und externen Kompensationsmaßnahmen – also die Realisierung der Pflanzungen – zu achten.

Hinsichtlich derzeit nicht wahrscheinlicher, unerwartbarer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben ist auch auf die Informationspflicht der zuständigen Überwachungsbehörden hinzuweisen. Wenn sich durch andere fachlich zuständige Stellen ermittelte Überschreitungen von Umweltnormen ergeben, ist die Stadt Coswig (Anhalt) davon zu unterrichten. Ergeben sich daraus relevante Folgen für das Plangebiet sind ggf. Änderungen der festgesetzten Nutzungen o. ä. vorzunehmen.

Denkbare Schwerpunkte des Monitoring sind neben der allgemeinen Entwicklung des Gebiets unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, die Schallimmissionen und die tatsächliche Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen i. S. d. zu erzielenden ökologischen Wertigkeiten.

2.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben dient im Wesentlichen der Ansiedlung eines Logistikzentrums, bereits im Gebiet ansässige Betriebe werden mit ihren bestehenden rechtskräftigen Genehmigungen und Erlaubnissen in die Neuplanung integriert. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von rd. 24,39 ha. Er setzt 17,84 ha Gewerbegebiet, 1,86 ha Straßenverkehrsfläche und 4,69 ha Grünflächen fest. Für die Gewerbegebiete gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) von 0,8, die Retentionsflächen innerhalb der GE befinden sich auf den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen (GRZ 0,2).

Insgesamt werden durch das Vorhaben für einzelne Schutzgüter erhebliche, nachteilige Auswirkungen erwartet. Die Erheblichkeit der Auswirkungen bezieht sich besonders auf die Dauerhaftigkeit der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme und des damit verbundenen Verlustes aller Bodenfunktionen sowie auf das Landschaftsbild, anhand der Dimension und der Höhe der zukünftigen Baukörper. Wenn diese aus der Ferne und von der anderen Elbseite zu sehen sind, müssen die einschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Minderung potentieller Umweltauswirkungen erfüllt werden, um Beeinträchtigungen mit den Erhaltungszielen des UNESCO Welterbes Dessau-Wörlitzer Gartenreich zu vermeiden. Die Auswirkungen auf das archäologische Flächendenkmal können durch Voruntersuchungen bzw. Abtrag der betroffenen Bodenschichten minimiert werden.

Den zu erwartenden Immissionswirkungen kann mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden, die Aussagen des Schallgutachtens werden in entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf in der Umgebung vorhandene schützenswerte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA, das Landschaftsschutzgebiet "Mittel-elbe" und das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" sowie die Schutz- und Erhaltungsziele für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung – hier gleichzeitig Europäisches Vogelschutzgebiet (FFH/EU-Vogelschutzgebiet), zum Aufbau des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" und auf die dort besonders geschützten Lebensräume und Arten sind nicht zu erwarten.

Für das Logistikzentrum wird eine großflächige Bodenversiegelung erwartet, zum Anderen werden großzügige Flächen für die Retention des anfallenden Oberflächenwassers konzipiert. Ziel ist es, die gesamte Versickerung vor Ort im Gebiet zur realisieren.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur allgemeinen Grünordnung und Durchgrünung, zur randlichen Eingrünung und zur Gestaltung der Retentionsflächen vorgesehen.

Im südlichen Gebietsbereich sollen naturnahe, zusammenhängende Gehölzstrukturen entwickelt werden, um den weiter südlich gelegenen Naturraum (Brennickel, Elbufer, Schutzgebiete) abzuschirmen und bei längerfristiger Entwicklung der Gehölze (Höhenwachstum) auch die Landschaftsbildwirkung positiv zu beeinflussen.

Westlich und östlich anschließend sollen Gehölzstreifen die Baufelder begleiten, so sollen mit einem "Grüngürtel" die Baukörper und Gewerbeflächen in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Breite der geplanten Streifen und anhand des vorgesehenen Aufbaus werden auch hier naturnahe Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet.

Mit den im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen kann eine Kompensationsrate von rd. 80% erreicht werden, weitere Maßnahmen werden außer-

halb des Geltungsbereichs entwickelt, so dass insgesamt eine vollständige Kompensation (100% nach Modell LSA) erreichbar ist. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen, denen nicht entgegengewirkt werden kann. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltfolgen werden insgesamt als kompensierbar betrachtet, wenn die Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

3. PLANINHALT/BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

3.1 Gewerbegebiete (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangeltungsbereich als Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich um teilweise bereits bebaute, gewerblich nutzbare Flächen. Diese Gebiete liegen in südlicher Lage zur B 187 und setzen in diesem Bereich die weiter nördlich befindlichen Gewerbenutzungen fort. Im Ursprungsbebauungsplan wurden hier, bis auf die unmittelbar südlich an die B 187 angrenzenden Areale, Industriegebiete (GI) festgesetzt. Gleichzeitig wurden in diesem Zusammenhang diese Gebiete, entsprechend dem gültigen Abstandserlass, für den Zeitraum der B-Planerstellung im Hinblick auf deren Nutzungsintensität gegliedert. Im vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der Stadt Coswig (Anhalt) die industriegebietstypische Nutzung im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes, auf Grund der sich entwickelnden Marktsituation und aktueller Nachfragen, nicht mehr für erforderlich angesehen.

Die Gliederungen der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete erfolgen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen und der Bauhöhenentwicklung, das heißt, dass im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), emissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel für die Gewerbegebiete festgelegt werden, die gegenüber sonstigen Gewerbegebieten eine festgelegte Obergrenze in Bezug auf den Emissionsbeitrag bedeuten. Die Gliederung, die für die festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich der Schallemissionen erforderlich werden, orientieren zum Einen auf eine verträgliche Nachbarschaft, insbesondere im Hinblick auf die schützenswerten Wohn- und Erholungsnutzungen im Randbereich der Stadt Coswig (Anhalt), aber auch auf die zukünftige Nutzungsmöglichkeit der östlich des Geltungsbereich gelegenen Flächen, für die Möglichkeit einer perspektivischen baulichen Nutzung.

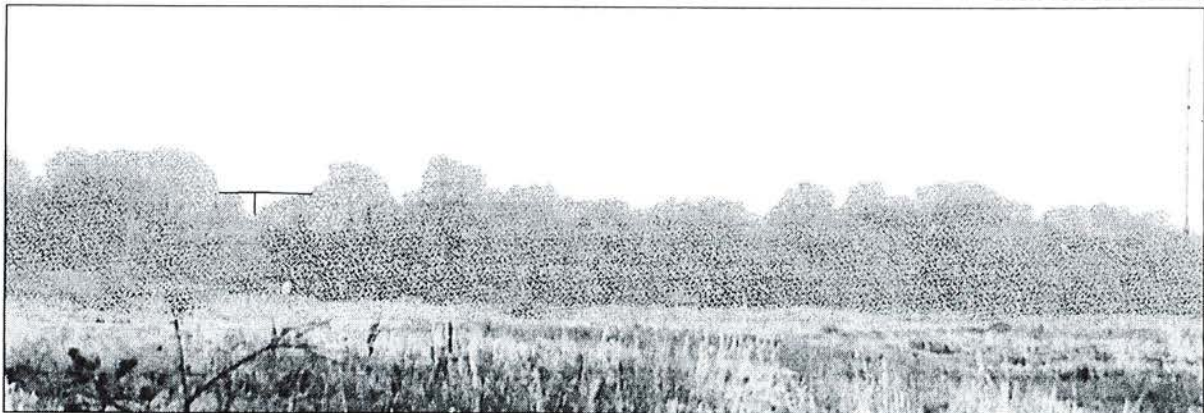
Bei der Beurteilung von beantragten Einzelgenehmigungsverfahren in Gewerbegebieten ist somit der flächenbezogene Schallleistungspegel des schalltechnischen Gutachtens Nr. 07024 zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) vom 12.02.2007 als verbindliche Grundlage heranzuziehen. Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen in Bezug auf die Gewerbegebiete ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der gewerblichen Nutzung ermöglichen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind, unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

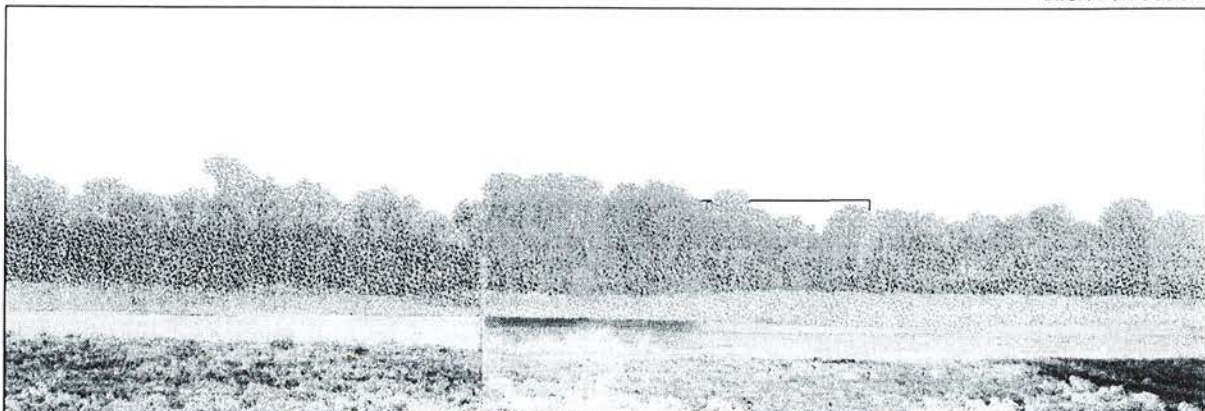
Die Festsetzung der durchgängig 2-geschossigen Bauweise greift die Stadt Coswig (Anhalt) für die Gewerbegebiete aus dem Ursprungsbebauungsplan auf, obwohl diese bei gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions-/Betriebsbedingungen baulicher Anlagen. Insbesondere aber hinsichtlich der abgabenrechtlichen Beurteilung der zukünftigen Baugrundstücke, hat sich im vorliegenden Fall die Festsetzung dieses Maßes bewährt.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Die Stadt Coswig (Anhalt) setzt zudem die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der Höchstpunkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in den textlichen Festsetzungen benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie des bewegten Reliefs und der Fernwirkung zukünftiger Neubebauungen, ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Insbesondere die Einsehbarkeit des Areals aus dem südlich der Elbe angrenzenden UNESCO-Welterbe Dessau-Wörlitzer-Gartenreich wurde dabei beachtet.

Blick von Südwesten



Blick von Süden



Aus Rücksicht auf diese besondere Konfliktsituation erfolgt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches, in Bezug auf die Höhe zulässiger Baukörper, eine die Errichtung des Hochregallagers in diesem Bereich respektierende Festsetzung zur Höhenentwicklung, welche ausschließlich den ausdrücklich darin verankerten Nutzungszweck und die beabsichtigte Folgenutzung ermöglicht.

Dem Sinn und Zweck des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend, handelt es sich hier um eine sogenannte temporäre Nutzung mit dem Inhalt, dass bestimmte festgesetzte Anlagen (hier Hochregallager) nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände (hier: Nutzungsänderung bzw. -aufgabe) zulässig sind. Für die Folgenutzung gilt hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung die Festsetzung des Bebauungsplanes (gewerbliche Nutzung); bezüglich der Höhe sind die künftigen Baukörper auf max. +85,00 ü NN beschränkt. Diese, aktuell der Stadt Coswig (Anhalt) vorliegende Offerte für eine Neubebauung des Areals mit dieser Höhenentwicklung, soll auch nur für Unternehmen mit dem benannten Bedarf (Hochregallager) zukünftig möglich sein; ansonsten hat sich die Höhenentwicklung an der des nördlich daran angrenzenden Baugebietes (GE 7) zu orientieren. Mit dieser Festsetzung wird dem Minimierungsgrundsatz, in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild im Besonderen Rechnung getragen, im Gegenzug aber auch eine unbillige Härte für in erheblichem Maße arbeitsplatzschaffende Ansiedlungsoptionen ausgeschlossen.

Einzelhandelsunternehmen mit Handel an Endverbraucher und Anlagen für sportliche Zwecke werden als unzulässig in den Gewerbegebieten des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Damit ist es ausdrücklich das Ziel der Stadt Coswig (Anhalt), den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich auf Kontinuität zu den Zielstellungen des bisher geltenden Bebauungsplanes und der bisher bereits etablierten gewerblichen Nutzung auszurichten. Lediglich eine geringe Verkaufsfläche zum betrieblichen Verkauf an Endverbraucher in einer Größe von bis zu 200 m² wird seitens der Stadt Coswig (Anhalt) für angemessen erachtet und dementsprechend als zulässig festgesetzt.

Auf Grund der besonderen Spezifik und Lage des Gewerbegebietes soll das Wohnen als Ausnahmetatbestand, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO als zulässig bestimmt werden. Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Regelung dieses Sachverhaltes, wenngleich jedoch auch in Randbereichen der B 187 diese Nutzung auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte ausgeschlossen werden muss.

Der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 187 dient die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im Kreuzungsbereich. Hiermit soll gewährleistet werden, dass neben der Zuwegung zum südlich an die B 187 angrenzenden Gewerbegebiet in einem abgestimmten Bereich keine weiteren Zu- und Abfahrtssituation entstehen, da diese Einmündungsbereiche die erfahrungsgemäß größten Gefahrenquellen für den fließenden Verkehr darstellen.

Auf Grund des derzeit von der Stadt Coswig (Anhalt) angestrebten Charakters der gewerblichen Nutzung im südlichen Plangeltungsbereich, werden beidseits der öffentlichen Verkehrsfläche, welche die nördliche Zufahrtssituation im in Rede stehenden Gewerbegebiet darstellt, Stellplatzanlagen für gewerbegebietsbezogenes Parken festgesetzt. Auf Grund des hier angestrebten Charakters als Stellplatzanlage, mit der erfolgten Zuordnung zu den jeweiligen Gewerbegebieten, erübrigen sich weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Das Festsetzen einer Baugrenze wird seitens der Stadt Coswig (Anhalt) im vorliegenden Fall als entbehrlich angesehen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Coswig (Anhalt) somit davon aus, dass wie unter Kapitel 1.3 bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotential für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Gewerbebestandes in Coswig (Anhalt) genutzt werden kann.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA Seite 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Wasserverband Coswig (Anhalt) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.03.1998 (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA, S. 852, 853) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.

Öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sind verpflichtet alle anfallende Abfälle entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

3.2 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als private bzw. öffentliche Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgelegt. Auf ihnen besteht überwiegend die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Darüber hinaus beziehen sich die Grünflächen auf straßenbegleitende Grünanlagen, in einem definierten Teilbereich auch für die Errichtung einer Werbeanlage sowie Grünbereiche, in Überlagerung von Leitungstrassen.

Die privaten Grünflächen, welche mit dem angestrebten Entwicklungsziel als Flächen mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt sind, erfahren über entsprechende textliche Festsetzungen ihren Regelungsgegenstand. Hierbei geht es vornehmlich um die Einbindung der Baugebiete in das bestehende Landschaftsbild, respektive den Übergang zu den angrenzenden, in Planung befindlichen bzw. bereits verordneten Schutzgebieten.

Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Entwicklungs-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für die neuen Baugebiete, die bereits bestehenden, sofern hier noch nicht alle anteiligen Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage des Urbebauungsplanes realisiert worden sind sowie die Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Auf unmittelbar an v. g. Grünflächen angrenzenden Teilflächen der Gewerbegebiete werden zum Teil im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, aber auch auf der Basissignatur Grünfläche, Teilbereiche mit der Umgrenzungssignatur "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Diese Flächen sollen auch, sich aus den

Eingriffstatbeständen ergebende, anteilige Ausgleichsmaßnahmen in der Lage sein aufzunehmen und darüber hinaus die räumliche Gliederung der Gewerbegebiete im Übergang zu den ausschließlich mit Grünflächenbezug festgesetzten "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" bewältigen. Auf Grund der geplanten, überwiegend siedlungsräumlichen Begrenzung (hier gewerbliche Besiedlung) und der teilweisen Überlagerung mit Retentionsbereichen zur schadlosen Aufnahme und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers, wurde bei diesen Flächen von einer Umgrenzungssignatur "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" Abstand genommen.

3.3 Verkehrsflächen/Geh- und Fahrrechte

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandene Anbindung an die Roßlauer Straße (B 187) erschlossen. Die Aufnahme eines Teilabschnitts der B 187 in den vorliegenden Plangeltungsbereich hat zum Ziel, in diesem Bereich die notwendige Verkehrsflächenbreite festzusetzen, so dass eine Neugestaltung des Knotenpunktes im Sinne einer grundsätzlichen Änderung der Knotengeometrie entstehen kann, von welcher aus in die Gewerbegebiete des vorliegenden Baugebietes ein- bzw. ausgefahren werden kann. Die vorliegenden Zählwerte aus der Verkehrszählung 2005 haben einen DTV-Wert für Kfz in Höhe von 12.752 Kfz/24 h mit Schwerverkehrsanteil von 8,2% (eventuell ohne Busse und leichte LKW's) ergeben. Resultierend ist, zur Vermeidung von Behinderungen des fließenden Verkehrs, bei Beachtung des Prognosewertes 2015 der vorgenannte Umbau des Knotens im Rahmen der Erschließung des vorliegenden Gewerbegebietes herzustellen.

Im Hinblick auf die geplante Ortsumgehung nördlich von Coswig (Anhalt), welche zur Minimierung des Verkehrsaufkommens am geplanten Knoten beiträgt und durch die künftige Entwicklung jenseits der nördlichen Anbindung des Knotens wurden folgende Parameter für die ingenieurtechnische Erschließungsplanung festgelegt:

Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt $V_E = 70 \text{ km/h}$. Dieser Parameter beeinflusst die Ausbaulänge des Knotens.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen ($DTV_{2005} = 12.752 \text{ KFZ/24 h}$) erfordert eine flüssige Abwicklung des Verkehrs auf der Bundesstraße. Infolgedessen und in Anbetracht der Tatsache, dass durch das Logistikzentrum die Situation noch verschärft wird, wird seitens des Straßenbauträgers einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h nicht zugestimmt.

Zudem ergeben die hohe Umlaufzeit sowie die Hanglage der Gewerbegebietszufahrt in Richtung Süden (nur langsames Anfahren möglich) eine Knotenpunktausbildung mit entsprechendem Platzbedarf. Letzterem wurde im 3.

Entwurf zum vorliegenden Bebauungsplan abschließend Rechnung getragen. D. h., der nunmehr festgesetzte Verkehrsflächenumfang versteht sich einschließlich der Berücksichtigung aller Nebenanlagen (Entwässerungsrinnen am Böschungsfuß, Rad-/Gehweg bis ins Gewerbegebiet, Aufstellfläche an der südlichen Fußgängerfurt).

In diesem Bereich wirkt der vorliegende Bebauungsplan planfeststellungsverfahren ersetzend und schafft, im Zusammenhang mit der schalltechnischen Beurteilung des Knotens und der parallel zeitversetzt erarbeiteten ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung, die Voraussetzungen entsprechend der verkehrsplanerischen Erfordernisse. Für die angestrebten Veränderungen im Knotenbereich der Bundesstraße B 187 wird nach § 8a Abs. 1 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 1 und 3a Fernstraßengesetz (FStrG), auf die Notwendigkeit der Abstimmung bzw. Beteiligung des Landesbetriebs Bau, als Träger der Straßenbaulast im straßenrechtlichen Genehmigungsverfahren hingewiesen. Die, wie vorbenannt, zeitversetzt zum Bebauungsplan erarbeitete ingenieurtechnische Planung zum Knotenausbau gibt die räumlichen Parameter vor, welche für den Ausbau des Knotens benötigt werden. Diese werden in der Verkehrsflächenfestsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgegriffen und den vorliegenden Darstellungen zu Grunde gelegt(s. o.).

Die Anlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangeltungsbereiches wird nur begrenzt erforderlich. Zur Erreichbarkeit der Kläranlage Coswig (Anhalt) sowie des südlichen Teils der Gewerbegebiete im vorliegenden Plangeltungsbereich wird die Verlängerung der Zufahrtssituation, ausgehend von der B 187 nach Süden, erforderlich. Gleichzeitig dient diese neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Stellplatzflächen in dessen Randbereichen, ebenso wie die nach Westen geringfügig verlängerte öffentliche Verkehrsfläche Am Brennickel. Die Notwendigkeit der Erschließung der westlich bzw. östlich an das Plangebiet angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist über die vorgenannten Verkehrsverbindungen nicht erforderlich. Hierzu stehen in ausreichendem Maße alternative Zufahrtsmöglichkeiten zur Verfügung. Resultierend aus vorgenannten Erschließungsumfängen erfährt das öffentliche Straßennetz der Stadt Coswig (Anhalt) die diesbezügliche Ergänzung.

Am südlichen Ende der bisher bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche Am Brennickel, kommt es auf Grund der geänderten Planungsziele der Stadt Coswig (Anhalt) zu einer Änderung des bisher angedachten Verkehrsflächenverlaufs. Die öffentliche Verkehrsfläche endet in diesem Bereich als Sackgasse und geht in einen als Leitungsrecht gesicherten Bereich für die hier verlaufenden Anlagen der technischen Infrastruktur über.

Hinweis: Der Ausbau des straßenbegleitenden Radweges entlang der B 187 mit der Nr. 009_016 ist laut ländlichem Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt geplant. Baulastträger für dieses Vorhaben ist die Straßenbauverwaltung Sachsen-Anhalt, Landesbetrieb Bau, Niederlassung Ost.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-95) zu Grunde zu legen.

- Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches als zugeordnet für die südlich gelegenen Gewerbegebiete festgesetzt. Im Rahmen des 3. Entwurfes vorliegenden Bebauungsplanes wurde deren Lage in der räumlichen Zuordnung zu der Erschließungsstraße (Planstraße B) noch einmal geändert. In diesem Zusammenhang ergaben sich ebenso Lageverschiebungen der anteilig hier befindlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Für die übrigen Gewerbegebiete werden Stellplätze durch Garagen bzw. Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den öffentlichen und privaten Grundstücken im erforderlichen Umfang nachzuweisen sein.

Es wird somit davon ausgegangen, dass auch für die betriebsbezogenen Verkehre der einzelnen Gewerbegebiete Abstellmöglichkeiten auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) ausreichend zur Verfügung stehen. Mit einer textlichen Festsetzung wird im Sinne des Bodenschutzes allgemein bestimmt, dass bei der Anlage von Stellplätzen auf Baugrundstücken und im Bereich von PKW-Stellplatzanlagen, welche sich als zu Baugrundstücken zugeordnet darstellen, darauf zu achten ist, dass 75% der jeweiligen Oberfläche wasserdurchlässig ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwabe oder breittufig verlegtes Betonsteinpflaster). Abweichend hiervon bereits angelegte, bestehende Stellplätze im Plangebiet genießen Bestandsschutz.

- ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit über Buslinien, welche im Bereich der Bundesstraße B 187 verkehren, erreichbar. Weiteren Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche zusätzlich Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen. Im Zuge des Umbaus des Kreuzungsbereiches B 187 erfolgt eine Verlagerung und Neuordnung der Haltestellenbereiche des ÖPNV.

3.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke direkt anfahren.

Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für den gesamten Plangeltungsbereich sind die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhandenen bzw. müssen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erneuert, umverlegt und ausgebaut werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zunächst grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse und des zulässigen Versiegelungsgrades nicht vollständig möglich, sind die Oberflächenwässer in die Regenwasserkanalisation der Stadt Coswig (Anhalt) einzuleiten. Die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

Die notwendigen Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen, im Sinne von Retentionsflächen, sind bewusst nicht vordergründig als Feuchtbiootope im Bebauungsplan festgesetzt worden. Demnach erfolgt hier die Festsetzung des in Frage kommenden Bereiches mit der T-Linien-Signatur, in Überlagerung mit der Signatur Gewerbegebiet, um die Aspekte des Bodenschutzes hinreichend zu verdeutlichen.

Auf Grund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Grundflächenzahl ist mit dem Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Insofern wird es sinnvoll sein und der Bebauungsplan berücksichtigt dies auch in Teilbereichen, auch auf den Privatgrundstücken die Anlage von technischen Bauwerken zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung mit den hierzu benötigten Flächen vorzusehen. Andererseits können diese eventuell auch zur Löschwasserversorgung im Plangebiet zusätzlich mit heran gezogen werden. Das bedeutet, dass die als Retentionsbereiche im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen durchaus bei Bedarf auch vorgenannten Zwecken dienen können.

Ansonsten befinden sich in den bereits hergerichteten Verkehrserschließungsanlagen die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Medienträger. Bei Arbeiten, die nah an der Bundesstraße B 187 erfolgen, ist das WSA-eigene Kommunikationskabel zu beachten. Das Kabel befindet sich in etwa im bisherigen elbseitigen Randbereich der Bundesstraße. Für sämtliche Arbeiten in diesem Bereich ist beim WSA Dresden bzw. WSA Magdeburg, Sachbereich Nachrichtentechnik, die Schachtgenehmigung zu beantragen.

Das Plangebiet querende Leitungstrassen, welche als Bestand anzusehen sind bzw. in Folge der Baufeldfreimachung gegenüber ihrem derzeitigem Verlauf eine Umverlegung erfahren, wurden außerhalb öffentlicher Verkehrsräume mit Leitungsrechten gesichert. Begünstigte im Sinne des ungehinderten Zugangs zu diesen Leitungsverläufen sind im Wesentlichen die jeweiligen Versorgungsträger.

Der Abwasserverband Coswig/Anhalt teilt mit, dass auf Grund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Beitragstatbestände entsprechend der Verbandssatzung begründet werden.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Wittenberg für das Gebiet des Landkreises Wittenberg, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung wird mit dem zuständigen Entsorgungsträger abgestimmt. Gewerbliche Einrichtungen haben alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Abfälle entsprechend der o. g. Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung zu entsorgen bzw. zu verwerten.

Der Nachweis über die Zulässigkeit der vorgesehenen Entsorgung/ Verwertung ist gemäß dem Gesetz zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I Nr.34 vom 20.07.2006) und der Verordnung zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I Nr. 48 vom 26.10.2006) zu führen.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 12.06.1991 einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf der Hausmülldeponie ist unzulässig.

Hinweis: Das LAGA-Merkblatt "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln" (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr, 20) ist mit Erlass des MRLU vom 26. Oktober 2000 für verbindlich erklärt worden.

3.5 Kampfmittel

Nach den beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet nicht zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Somit bestehen für das Plangebiet keine Bedenken gegen die

Durchführung späterer Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes.

3.6 Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten bzw. Löschwasserbrunnen dürfen im zugänglichen Bereich nicht mehr als 150 m betragen, damit gewährleistet ist, dass von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum für die Löschwasserversorgung leistungsfähig und normgerecht als Löschwasserentnahmestellen herzustellen.

Auf Grund der durch den vorliegenden Bebauungsplan präjudizierten Intensität baulicher Nutzungen, ist eine Löschwassermenge an Grundschutz von 1.600 l/min für die Zeit von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m erforderlich. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) bereitzustellen. Hierüber ist der Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg ein schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis 10t und einem zulässigem Gesamtgewicht bis 16t befahren werden können. Die Erschließungsplanung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Wittenberg abzustimmen.

3.7 Landschaftspflege und Grünordnung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan finden im Zuge der Umsetzung Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Zu deren Minimierung und Ausgleich sollen sich ökologische bzw. landschaftsästhetische Leitgedanken in Planung und Ausführung niederschlagen. Deshalb strebt die Stadt Coswig (Anhalt) vor dem Hintergrund bestehender, schutzwürdiger Situationen im Umfeld des Bebauungsplanes, eine intensive Auseinandersetzung mit den Fragen der naturräumlichen Einordnung an. Das Ergebnis der begleitend zur Bauleitplanung geführten Untersuchung der betroffenen Umweltbelange wurde zusammenfassend im Umweltbericht dargestellt (s. o.). Ein wesentlicher Teil der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Strategische Umweltprüfung) ist die Erfassung des Zustandes und die Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie der Umweltschutzgüter (zusätzliche Betrachtung der Bedürfnisse des Menschen und der Kultur- und Sachgüter) in umfänglicher Form. Auf Grund der besonderen ökologischen Rahmenbedingungen des Plangebietes erfolgt eine verbalargumentative Bewertung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch Berechnungen der Biotopwertigkeit nach dem Modell Sachsen-Anhalt zur Anwendung der Eingriffsregelung unterstützt werden.

Der Eingriffstatbestand ist beim aktuellen Vorhaben gegeben und die Eingriffs-

regelung findet gemäß §§ 18ff BNatSchG, in Einvernehmen mit § 1a BauGB Anwendung. Neben konkreten Angaben über Art und Umfang des zu erwartenden Eingriffs werden Aussagen über entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Neben den im Plangeltungsbereich verorteten Maßnahmen mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffsfolgen, sollen auch externe Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen bereit gestellt werden. Dies ergibt sich u. a. aus dem Umstand, dass zwar im Plangebiet mit den dortigen Maßnahmen bereits eine hohe Kompensationsrate erreicht werden kann, aber die aus dem Ursprungsplan verbleibenden Vollzugsdefizite mit berücksichtigt werden müssen.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur allgemeinen Grünordnung und Durchgrünung, zur randlichen Eingrünung und zur Gestaltung der Retentionsflächen vorgesehen. Je nach Größe und entwickelbarer Naturnähe der zukünftigen Bepflanzungsflächen sind die zu erwartenden Kompensationswirkungen unterschiedlich hoch zu veranschlagen.

Im südlichen Gebietsbereich sollen naturnahe, zusammenhängende Gehölzstrukturen entwickelt werden, um den weiter südlich gelegenen Naturraum (Brennickel, Elbufer, Schutzgebiete) abzuschirmen und bei längerfristiger Entwicklung der Gehölze (Höhenwachstum) auch die Landschaftsbildwirkung positiv zu beeinflussen.

Westlich und östlich anschließend sollen Gehölzstreifen die Baufelder begleiten, so sollen mit einem "Grüngürtel" die Baukörper und Gewerbeflächen in die Landschaft eingebunden werden. Aufgrund der Breite der geplanten Streifen und anhand des vorgesehenen Aufbaus werden auch hier naturnahe Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet.

Im Osten schließen sich daran etwa auf halber Strecke, ausgehend von der südöstlichen "Ecke" des Plangebiets, externe Maßnahmen an. Hier soll ein Gehölzstreifen mit vorgelagerter Wiese das bestehende "Gerinne" begleiten und für Aufwertung sorgen.

Für weitere Maßnahmen steht eine Fläche im Norden der Stadt zur Verfügung, die quasi als Pool für externe Kompensationsmaßnahmen dient und in deren Nachbarschaft bereits Maßnahmen anderer Vorhaben festgelegt sind, so dass hier auch in größerem Zusammenhang sinnvolle Begrünungsmaßnahmen stattfinden werden. Auf der in Rede stehenden Fläche soll ein Feldgehölz etabliert werden.

3.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass

schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

So werden Schallimmissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbe-
reich auf die im Bereich der Stadtrandlage von Coswig (Anhalt) befindlichen,
schutzbedürftigen Nutzungen, aber auch hinsichtlich noch weiter östlich des
Plangebietes zu entwickelnder Nutzungen, Rücksicht zu nehmen haben. An-
dererseits kann davon ausgegangen werden, dass auch die Immissions-
schutzproblematik in Bezug auf den Verkehrslärm eine Relevanz besitzt.

Zum Bebauungsplan wurde ein Schalltechnisches Gutachten⁵ durch den Pla-
nungsträger, parallel zum Planverfahren in Auftrag gegeben. Im Ergebnis des-
sen ist es möglich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen für Bereiche
schutzwürdiger Bebauung vorzusehen. Seine Ergebnisse werden in der Abwä-
gung berücksichtigt. Im Gutachten sind insbesondere die nächstgelegenen
schutzwürdigen Bebauungen im Osten (Mischgebiet) und im Südosten (Son-
dergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet) als maßgebend, in
Bezug auf den Verkehrs- und Gewerbelärm zu sehen. Westlich des Ferien-
hausgebietes liegt ein einzelnes Wohngebäude, das auf Grund seiner Lage im
Außenbereich durch die Rechtsprechung bestätigt, dem im Gutachten der
Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zugeordnet wurde. Östlich des v. g.
Mischgebietes schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet an. Zudem ist ein All-
gemeines Wohngebiet nordöstlich des Gewerbegebietes Rosslauer Straße
anzutreffen.

Entscheidend für die Beurteilung, hinsichtlich der Verkehrs- und Gewerbe-
lärmproblematik ist die Einordnung des vorgenannten Ferienhausgebietes im
Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt).
Ferienhausgebiete gemäß § 10 BauNVO sind in der Vielfalt ihrer Nutzung zu
Erholungszwecken sehr breit angelegt. In der konkreten Zweckbestimmung
des Ferienhausgebietes, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick",
handelt es sich um ein Ferienhausgebiet in Zusammenhang mit einem Wasser-
sport- und Campingplatzgebiet sowie der Marina Coswig. Bereits hier wird in
der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 auf ein hohes Maß an gegensei-
tiger Rücksichtnahme abgestellt, vornehmlich in Bezug auf die geräuschbe-
zogenen Begleitumstände der zulässigen wassersportlichen Nutzungen.

Desweiteren sind im vorliegenden Gutachten ebenfalls die Nachbarschaften
des Ferienhausgebietes, bspw. hinsichtlich eines eingeschränkten Gewerbe-
gebietes, gewürdigt worden, so dass insgesamt, auch vor dem Hintergrund
des als Vorläuferfassung zum vorliegenden Bebauungsplan existierenden
rechtskräftigen B-Plan Nr. 1 "Buroer Feld" (mit der Festsetzung von Industriege-
bieten in den heute als Gewerbegebieten festgesetzten Teilbereichen), die
geräuschbezogenen Einflussgrößen auf das Ferienhausgebiet, im Sinne der für

⁵ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", Nr. 07024 vom
12.02.2007, Bonk-Maire-Hopmann GbR, Garbsen

Allgemeine Wohngebiete typischen Immissionen gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 interpretiert werden können.

Der vorgenannte Bezug zu Allgemeinen Wohngebieten scheint auch dahingehend plausibel, als dass es sich im vorliegenden Fall gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO, um touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten mit permanent wechselndem Personenkreis handelt. Unter den Aspekten der Abwägung, dass sich auf der einen Seite das Ferienhausgebiet im Zusammenhang mit der Marina Coswig, im Sinne einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung als Einheit darstellt und der Entwicklung dieses, für die Stadt Coswig (Anhalt) überaus wichtigen Gewerbestandortes "Buroer Feld", kommt die Stadt Coswig (Anhalt) zu dem Ergebnis, dass Immissionen aus vorliegendem Bebauungsplangebiet, im Sinne der in Allgemeinen Wohngebieten hinzunehmenden Orientierungswerten durchaus vertretbar sind. Das Ferienhausgebiet im Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt) ähnelt nach seiner Eigenart somit weitgehend einem in Stadtrandlage liegenden, vergleichbaren Standort eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Störanfälligkeit und mithin auch der Orientierungswert für das Ferienhausgebiet kann nach Auffassung der Stadt Coswig (Anhalt), abweichend vom Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1, deshalb den WA-Gebieten gleich gesetzt werden (siehe hierzu auch Fickert/ Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage).

Es bleibt festzuhalten, dass im Bereich der Immissionspunkte im Sondergebiet Ferienhausgebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der Stadt Coswig (Anhalt), wie auch in allen anderen betrachteten Immissionsorten der als Allgemeine Wohngebiete gerechneten Aufpunkte, sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte, entsprechend der Orientierungswerte zu Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden. Die geringfügigen Überschreitungen, resultierend aus den gewachsenen Nachbarschaften im Betrachtungsraum, stellen sich als tolerabel dar und sind in der Regel akustisch nicht wahrnehmbar.

Der Bebauungsplan gibt über textliche Festsetzungen den einzelnen Baugebieten gewerblicher Nutzung die flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Tag- und Nachtzeiten vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die unterschiedlich vorgegebenen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sind, in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Hierdurch wird u. a. unterschiedlichsten gewerblichen Anlagen, in Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes, die flexible Anordnung eröffnet. Die anlagenbezogene Prüfung der festgesetzten, flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt im Rahmen daraus resultierender Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht.

Es ist zu erwähnen, dass die DIN 18005, Beiblatt 1, Teil 1 die schalltechnischen Orientierungswerte für flächenbezogenen Schallleistungspegel bei Gewerbegebieten mit 65 dBA/m² und darüber definiert. Auf Grund der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt im Bebauungsplangebiet eine Gliederung der flächenbezogenen Schallleistungspegel, sowohl für die Tag-, als auch für die Nachtzeit

(22.00 Uhr bis 6.00 Uhr). Bezugnehmend auf das Gutachten ist im Rahmen dieser Begründung durchaus hervorzuheben, dass auf Grund der Größenordnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel, unter schalltechnischen Gesichtspunkten ein 3-schichtiger Betriebsablauf im gesamten Plangeltungsbereich möglich sein wird. Das heißt, auch hier wird mit den im Plangebiet verteilten Emissionskontingenten ein flexibel handhabbares Maß, in Bezug auf einzelne, sich zukünftig entwickelbare Betriebsregime unterbreitet. Durch die Verlagerung der LKW-Stellplätze im Rahmen des 3. Entwurfes vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte lediglich eine Verschiebung des hier zugewiesenen Lärmkontingentes. Eine Änderung des flächenbezogenen Schallleistungspegels für diesen Bereich, abweichend vom vorzitierten Gutachten, wurde damit nicht erforderlich. Auch in Bezug auf die Beurteilung der Verkehrslärmproblematik steht einem 3-schichtigen Betriebsablauf in den Gewerbegebieten des vorliegenden Bebauungsplanes nichts entgegen.

Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005, Teil 1 werden am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ab einem Abstand von ca. 12,00 m und in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ab einem Abstand von ca. 40,00 m von der Nord-Süd-Erschließungsstraße (Planstraße A) im Plangebiet durch Verkehrslärm unterschritten. Für die B 187 ergibt sich diesbezüglich ein Abstand tagsüber von ca. 35,00 m und nachts von ca. 130,00 m zur Fahrbahnachse. Die Nachtwerte sind hier als maßgebend für die Einordnung von Betriebsleiterwohnungen in den Gewerbegebieten anzusehen. Entsprechend erfolgt hierzu eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit dieser Nutzungen.

Unter Berücksichtigung der Regelungen der 16. BImSchV wird für Immissionen aus dem Verkehr der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete im berechneten Prognosefall des Gutachtens am Tage überall eingehalten, so dass sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV, trotz der festgestellten, wesentlichen Änderung der Straßenverkehrsbelastung in Folge der Umgestaltung des Knotenpunktes B 187/Zufahrt Gewerbegebiet, kein Rechtsanspruch auf Lärmschutz ableiten lässt.

Zudem werden im vorliegenden Gutachten die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Gemarkung Coswig mit untersucht. Für eine hier zukünftig mögliche Erweiterungsfläche wurden die Emissionskontingente so bestimmt, dass sich die Gesamtimmissionssituation unter Berücksichtigung der im Gutachten ermittelten Ergebnisse nicht verändert. Dies führt in großen Teilen der potentiellen Erweiterungsflächen zu Emissionskontingenten, die nachts gewerbliche Tätigkeiten allerdings nur eingeschränkt zulassen. Das Schalltechnische Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Bezogen auf die Geruchsemissionsproblematik der westlich an das Plangebiet angrenzenden Kläranlage Coswig (Anhalt) erfolgte ein Aktenstudium der für den Betrieb der Anlage relevanten Genehmigungsunterlagen. Auf Grund der Ausführungsart der Kläranlage ist weder zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Betriebes, noch für die Endausbaustufe zu entnehmen, dass ungesunde Arbeitsverhältnisse, welche besondere Schutzvorkehrungen erfordern würden,

zu verzeichnen sind. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht somit davon aus, dass, wenn auf dem Betriebsgelände der Kläranlage selbst keine weitergehenden Auflagen bzw. Maßnahmen zur Durchsetzung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich werden, auch in deren unmittelbarer Nachbarschaft von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann. Zeitweise auftretende Geruchsemissionen unterliegen damit der subjektiven Wahrnehmung und stellen keine Gefährdung im Sinne einschlägiger Geruchsimmissionsschutz- oder Arbeitsstättenrichtlinien dar.

Zudem erfolgen auf der der Kläranlage zugewandten Gebäudeseite des gegenwärtig in Rede stehenden Vorhabens der Ansiedlung eines Logistikzentrums die An- und Auslieferungsvorgänge durch LKW. Die Ladevorgänge erfolgen an Innenrampen mit Torrandabdichtung. Demzufolge befinden sich zugewandt der Kläranlage lediglich temporäre Arbeitsverhältnisse, der Hauptanteil ständiger Arbeitsplätze befindet sich im Inneren des zukünftigen Logistikzentrums. Aus dieser betriebslogistisch absehbaren Nachbarschaftssituation heraus hält die Stadt Coswig (Anhalt) gegenwärtig die Anfertigung eines Geruchsimmissionsgutachtens nach GIRL⁶ für die absehbar anzutreffenden örtlichen Verhältnisse für nicht erforderlich.

3.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt inmitten eines ausgedehnten archäologischen Flächendenkmals: "Urgeschichtliche Besiedlung Buroer Feld". Das Kulturdenkmal ist geprägt durch Siedlungen und Gräberfelder, die hier vor allem in urgeschichtlicher Zeit angelegt wurden. In den vergangenen Jahren wurden auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes große Bereiche des archäologischen Kulturdenkmals, im Zuge umfangreicher Rettungsgrabungen, fachgerecht dokumentiert. In Folge dessen konnten Teilflächen als nicht mehr Teil des Flächendenkmals definiert und ein Denkmalcharakter als nicht mehr vorhanden deklariert werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bauflächen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 "Buroer Feld" sowie die in Teilen darin enthaltenen Grünzonen.

Durch die Neuauflistung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Inanspruchnahme über die bisher untersuchten Bereiche hinausgehend. Diese Bereiche müssen entsprechend ihrer zukünftigen Nutzungsstruktur ergänzend untersucht werden und sind für den Plangeltungsbereich als solche auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Hinzu treten die anteiligen externen Maßnahmenflächen i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Veränderungen an Kulturdenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-

⁶ Immissionsrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz, Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in der Fassung vom 21.09.2004

Anhalt (DenkmSchG LSA) geregelt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

Mit der im Jahre 2000 erfolgten Aufnahme des Dessau-Wörlitzer-Gartenreichs in die Welterbeliste der UNESCO zählen auch Teile des Stadtgebietes von Coswig (Anhalt) zu der, die Welterbestätte umgebenden sogenannten Pufferzone. Nach den Bestimmungen der UNESCO kommt auch dieser Zone ein gewisser Schutzstatus zu. Erfasst von der Pufferzone ist auch der südliche Randbereich, angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld". Obgleich sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturdenkmale im Sinne der Bau- und Kunstdenkmalpflege befinden und das bestehende Baurecht im überwiegenden Teil des vorliegenden Plangebietes durch den Ursprungsbebauungsplan begründet wird, ergibt sich doch durch die im südlichen Plangeltungsbereich angestrebte Höhenentwicklung und der damit ermöglichten Sichtbarkeit eines zukünftig hier errichtbaren Hochregallagers aus dem Dessau-Wörlitzer-Gartenreich die denkmalpflegerische Relevanz.

Zwar ist der in Rede stehende Teil des Plangeltungsbereiches durch einen Gehölzstreifen entlang des hier verlaufenden nördlichen Elbufers abgeschirmt, dennoch kommt es ungeachtet dessen zur partiellen Sichtbarkeit eines Baukörpers, der die zulässige Höhenfestsetzung vollständig ausschöpfen würde. In einer Vor-Ort-Simulation der möglichen Höhenentwicklung wurde daher einvernehmlich mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt das absehbare Maß einer möglichen Störwirkung zukünftig erwartbarer Bebauungen abgeschätzt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von gewissen Standorten am Südufer der Elbe eine Beeinträchtigung der Pufferzone des Dessau-Wörlitzer-Gartenreiches bei einer Blickrichtung Richtung Norden gegeben sein wird und eine Verringerung der Bauhöhe um ca. 4-5 m landschaftsbildverträglicher wäre. In Bezug auf die Abwägung zum Sachverhalt ist allerdings auch festzuhalten, dass es sich durch die nördlich der B 187 befindlichen, gewerblichen Anlagen nicht um eine unbeeinflusste landschaftsräumliche Situation im vorliegenden Fall handelt, so dass im vorliegenden Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen⁷ dem Minimierungsgrundsatz, in Bezug auf das Erscheinungsbild zukünftiger Baukörper, entsprochen werden soll. Gleiches gilt in diesem Sinne für die öffentliche Wegeverbindung außerhalb des Geltungsbereiches, welche südlich am Plangebiet sich von Buro nach Coswig (Anhalt) entlang zieht. Hier kommen hauptsächlich Festsetzungen zu Bepflanzungsmaßnahmen in Betracht, die die Nahwirkung eines möglichen Baukörpers verträglicher werden lassen. Zusätzlich ist an dieser Stelle noch auf die gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzten Regelungen, wie unter dem Kapitel 3.1 "Gewerbegebiete" erwähnt, zu verweisen.

⁷ hier: Städtebaulicher Vertrag

3.10 Altlasten, Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen.

Die Grundwassersituation in diesem Bereich betreffend wird darauf hingewiesen, dass sich der Standort im Abstrom der Altlastverdachtsfläche des ehemaligen Chemiewerkes Coswig befindet. Regelmäßige Grundwasseruntersuchungen auf diesem Gelände belegen, dass sich Schadstoffe bis in den Bereich der B 187 ausgebreitet haben. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Planbereich kann nicht ausgeschlossen werden.

Sofern bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens einmal auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle zusätzlich auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Wittenberg verwiesen.

3.11 Baugrund⁸

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

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

Entsprechend des Baugrundgutachtens steigt der mittlere Grundwasserspiegel von ca. 60 m ü NN im Süden auf über 65 m ü NN im Norden des Plangeltungsbereiches an.

Der zum Zeitpunkt der Sondierungsarbeiten angetroffene Grundwasserruhestand wurde bei niedrigen bis mittleren Wasserständen in einer Tiefe ab ca. 4,70 m unter Gelände im Süden und im zentralen Bereich gemessen. Im Norden, das heißt im Bereich der Störungszone, wurde oberflächennah in schluffigen Bereichen eine schwache Schichtenwasserführung festgestellt. Bei feuchter Witterung bildet sich oberhalb der Schluffschicht Staunässe, so dass in diesem Bereich mit höchsten Grundwasserständen zwischen 71,90 m ü NN bis 73,70 m ü NN gerechnet werden muss. Die HGW-Werte werden bei normaler Witterung nahezu jährlich im Frühjahr erreicht.

⁸ unter Verwendung von Auszügen aus: Baugrundgutachten Erschließung Gewerbegebiet Buroer Feld, Coswig (Anhalt), Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Hartmut Burger, Dessau, 29.11.1993

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

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

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

Lokale Besonderheiten

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

Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 ist innerhalb der Schmelzwassersande möglich. Für die Schmelzwassersande ist ein durchschnittlicher Gebirgsdurchlässigkeitswert von $K_f = 2 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}^9$ als Bemessungswert anzusetzen.

⁹ Protokoll zu den Baugrund und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) Voruntersuchung Sven Nehr Korn, Streetz, 15.01.2004

3.12 Zusammenfassende Erklärung über das Ergebnis des Gesamtverfahrens gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gibt Auskunft im Rahmen der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt), Landkreis Wittenberg über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden; desweiteren wie das Planwerk nach der Abwägung mit den geprüften, im Verfahren angeregten anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschlossen und genehmigt wurde.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) bestand darin, im Rahmen einer Neuaufstellung die sehr kleinteilige Gliederung zur Entwicklung einzelner gewerblicher Standorte im vormals rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) aufzuheben und sie gegenwärtig als marktgängig zu beurteilenden Größenordnungen zuzuführen. Zudem bestand für die Stadt im Jahr 2006 die Offerte der Errichtung eines Logistikzentrums im Bereich Lebensmitteleinzelhandel im Plangebiet.

Im v. g. Kontext war es erforderlich, das Plangebiet sowohl räumlich zu erweitern, aber auch die innere Gliederung, mit Rücksicht auf die bereits bestehenden Ansiedlungen so zu wählen, dass möglichst konfliktfreie neue Nachbarschaften entstehen können.

Zudem gab es eine intensive Beurteilung der naturräumlichen Belange sowie der Belange des Denkmalschutzes durch die Lage des Plangebietes im unmittelbarer Nachbarschaft zum UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz". Dabei stellte gerade letzterer Sachverhalt einen wichtigen Abwägungsgegenstand für den vorliegenden Bebauungsplan dar.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung:

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Stadt Coswig (Anhalt) eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Kapitel 2) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie Landschaftsrahmenplan, Denkmalrahmenplan sowie spezielle, fachgutachterliche Unterlagen und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und vorliegende Planung durch örtliche Bestandsaufnahmen ergänzt.

D. h., diese Grundlagen wurden den Planungszielen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Hierbei muss erwähnt werden, dass die Stadt Coswig (Anhalt) bis dato über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt und die Argumentationen im Rahmen der Begründung, als auch des Umweltberichtes

zum vorliegenden Bebauungsplan, jeweils einen größeren räumlichen Kontext als üblich betrachten mussten.

Hinzu kam, dass während des Planaufstellungsverfahrens sich Änderungen am parallel erarbeiteten Bauantrag für das anzusiedelnde Logistikzentrum erforderlich machten. Diese führten u. a. dazu, dass eine 3-malige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Aufstellungsverfahren statt fand. War die erste erneute öffentliche Auslegung noch Ausdruck der Anregungen des Landesbetriebes Bau zu notwendigen Änderungen an der Knotenpunktgeometrie, d. h. der Anbindeparameter zur Verkehrserschließung des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B 187, so zielte die dritte öffentliche Auslegung im Wesentlichen darauf ab, die Anordnungen von LKW- und PKW-Stellplatzflächen im Plangebiet zu verschieben und über eine Neuordnung von Grün – respektive Ausgleichsflächen - die Erfordernisse im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in neuer räumliche Abgrenzung bewältigen zu können.

Der Abgleich der Umweltbelange in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vollzog sich über das sog. Scoping im Dezember 2006/Januar 2007 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ab dem 20.12.2006, hin zu den drei öffentlichen Auslegungen des Planwerkes mit parallel laufender Behördenbeteiligung im Frühjahr 2007 und Sommer 2007 sowie im Februar/März 2008.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie Vereinbarkeitsbelange in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, im Hinblick auf schützenswerte Umgebungsnutzungen, Fragen des grünordnerischen Ausgleichsumfanges sowie der Denkmalpflege, durch die Lage des Bebauungsplangebietes in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Gartenreich Dessau-Wörlitz".

Desweiteren waren verkehrliche Belange im Zusammenhang mit der planfeststellungsersetzenden Wirkung des Knotenpunktausbaus B 187/B-Plan Büroer Feld Gegenstand von Anregungen.

Planbegleitend wurden archäologische Untersuchungen in den Bereichen des Plangebietes durchgeführt, die in der Vergangenheit noch nicht untersucht wurden bzw. sich als Erweiterungsflächen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 1 "Büroer Feld" darstellten. Die Anregungen zum Planverfahren wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt bzw. im Ergebnis der Abwägung oder nachrichtlich in die Planzeichnung, einschließlich Begründung übernommen.

Die v. g. und alle weiteren Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) abgewogen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wurde das Abwägungsergebnis zusätzlich überprüft. Dies führte dazu, dass der Genehmigungsbescheid vom 09. Dezember 2008 mit Auflagen versehen wurde. Die gemäß § 10 Abs. 2 BauGB erteilte Genehmigung sah in ihren Auflagen die redaktionelle Korrektur der Plangebietsbe-

zeichnung GE 6 vor. Zusätzlich sollte zur ergänzenden Plausibilität die Nutzungsschablone für das Baugebiet GE 8 textlich präzisiert werden. Alsdann war das Gewerbegebiet GE 7 zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit in Bezug auf die angrenzende, ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche mit einem sog. Überhaken zu verbinden. Zudem waren einige Rechtsgrundlagen festgesetzter Planinhalte zu ergänzen bzw. Ziffernkorrekturen bei den textlichen Festsetzungen, im Sinne einer geordneten Nomenklatur vorzunehmen. Eines ergänzenden Verfahrens betraf es auf Grund des redaktionellen Charakters der erteilten Auflagen nicht, so dass diese unmittelbar in das Exemplar für die Bekanntmachung überführt werden konnten.

Damit besteht in der Stadt Coswig (Anhalt) die Überzeugung, dass der Gewerbestandort "Buroer Feld" in zukunftsweisender Form verträglich in das Orts- und Landschaftsbild der Stadt Coswig (Anhalt) integriert werden konnte und ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe durch die festgesetzten Maßnahmen gewährleistet werden kann.

Im Rahmen eines Monitoringprozesses erfolgt die Wirkungskontrolle der Planungsgegenstände des nunmehr abgeschlossenen Bebauungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt). Die Stadt Coswig (Anhalt) wird im Rahmen des Monitorings den Bebauungsplan an geänderte städtebauliche oder landschaftsplanerische Ziele anpassen, sobald und soweit es die Sachlage erfordert, um den Bebauungsplan im Hinblick auf eine sozial gerechte Bodennutzung zeitaktuell zu halten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ferner in den Flächennutzungsplan der zukünftigen Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) Eingang finden.

3.13 Flächenübersicht

	24,39 ha	100%
- <u>Baugebiete</u> Gewerbegebiete	17,84 ha	73,15%
- <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1,86 ha	7,63%
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, öffentlich Grünflächen, privat	0,16 ha 4,53 ha	0,65% 18,57%

4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau öffentlicher Straßen im Plangebiet ist entsprechend den Erschließungsnotwendigkeiten durch die Stadt Coswig (Anhalt) beabsichtigt. Im Bereich der Bundesstraße B 187 kommt es zu einem Knotenpunktneuausbau. Der Plangeltungsbereich trägt in seinem nördlichen Verlauf diesem Umstand Rechnung. Ferner ist der Ausbau der Anbindung in Richtung Kläranlage Coswig (Anhalt) vorgesehen. Dabei werden öffentliche Fördermittel berücksichtigt.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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 im Einzelfall nicht zu erreichen ist. Die Stadt Coswig (Anhalt) strebt vertragliche Regelungen im Rahmen der Bodenordnung zur Neuaufteilung des Plangebietes an.

5. DER STADT COSWIG (ANHALT) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die voraussichtlich zu erwartenden Kosten für die innerhalb des Bebauungsplangebietes erforderliche Erschließung betragen für

Straßen- und Wegebaumaßnahmen (incl. Vermessung, Beleuchtung)	ca.	641.000,00 Euro
Maßnahmen der Infrastruktur, Umverlegung incl. Baufeldfreimachung	ca.	370.000,00 Euro
Bepflanzungsmaßnahmen (incl. Ausgleichspflanzung)	ca.	99.000,00 Euro

Die Erschließungsmaßnahmen sind gemäß BauGB in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Coswig (Anhalt) über die Erhebung der Erschließungsbeiträge anteilig beitragsfähig. Dabei übernimmt die Stadt Coswig (Anhalt) bzw. ein treuhänderisch agierender Erschließungsträger mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Erschließung der Baugebiete wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Coswig (Anhalt) in geringem Umfang erforderlich. Es handelt sich überwiegend um die im Kapitel "Verkehrsflächen/Geh- und Fahrrechte" benannten Bereiche.

In Teilbereichen des Bebauungsplanes werden archäologische Grabungen erforderlich. In Abhängigkeit vom tatsächlichen Umfang der durchzuführenden Grabungsmaßnahmen, werden diese Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der Stadt Coswig (Anhalt).

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Der Anschluss an das Abwassernetz ist zur Baufeldfreimachung umzuverlegen. Weitere Medien sind ebenfalls in ihrem Verlauf den geänderten Planungszielen der Stadt Coswig (Anhalt), respektive der Neugliederung des Bebauungsplanes, umzuverlegen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem, einschließlich der westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anschließenden Kläranlage. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt, so dass der Plangeltungsbereich nach seiner Neustrukturierung ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit 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. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen wird, incl. der Knotenpunktneugestaltung im Bereich der B 187 (Baulastträger Landesbetrieb Bau), durch die Stadt Coswig (Anhalt), unter zu Hilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Bezüglich des Ausbaus des Knotens B 187 wird eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) und dem Straßenbaulastträger abgeschlossen. Die Stadt Coswig (Anhalt) wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht (Ablösevereinbarung) verteilt.

Die hierbei voraussichtlich zu erwartenden Kosten betragen für

Straßen- und Wegebaumaßnahmen
(incl. Vermessung, Beleuchtung)

ca. 570.000,00 Euro

Bepflanzungsmaßnahmen
(incl. Ausgleichsmaßnahmen)

ca. 20.000,00 Euro

8. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

(siehe Anhang 1)

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" hat mit der Untersuchung der Umweltrelevanz (Umweltbericht) als deren Bestandteil und dem Schalltechnischen Gutachten, ebenfalls als Bestandteil dieser Begründung, gemäß § 3 (2) BauGB, vom 12.03.2007 bis 13.04.2007 sowie vom 08.10.2007 bis 09.11.2007 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfes fand vom 25.02.2008 bis 26.03.2008 statt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 03.07.2008 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den

.....
(Bürgermeisterin)

Anhang:	1	Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld", Nr. 07024 vom 12.02.2007, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen
	2	Komponenten der Strategischen Umweltprüfung (einschließlich Vorprüfung des Einzelfalls) für den Umweltbericht zum Bebauungsplan