

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 15 „Elbeblick“, der Stadt Coswig (Anhalt)
in der Fassung vom 15.02.2006

ELBEBLICK
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 – 2. ENTWURF
SATZUNGSEXEMPLAR

15.02.2006

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	3
1. ALLGEMEINES	4
1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage	6
1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	7
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
1.4 Untersuchung der Umweltrelevanz der Bebauungsplanung (Umweltbericht)	10
1.4.1 Situation	11
1.4.2 Umweltauswirkungen / Vorprüfung des Einzelfalls	11
1.4.2.1 Merkmale des Vorhabens	11
1.4.2.2 Standort des Vorhabens	12
1.4.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	15
1.4.2.4 Zusammenfassung	16
1.4.3 Umweltauswirkungen / schutzgutbezogene Ermittlung	17
1.4.3.1 Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen	17
1.4.3.2 Ermittlung der Umweltauswirkungen	23
1.4.3.3 Vermeidung, Verminderung, Kompensation von Umweltauswirkungen	30
1.5 Planinhalt/Bebauungsplanbegründung	31
1.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange	56
1.7 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung	57
1.8 Flächenübersicht	57
2. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	57
2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	57
2.2 Die Sicherung des Vorkaufsrechts	58
2.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	58
2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	58
3. DER STADT COSWIG (ANH.) VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	58
4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	59
5. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	59
6. VERFAHRENSVERMERK	60

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick", Stadt Coswig (Anhalt)

0. VORBEMERKUNGEN

Im Rahmen der bestehenden siedlungsfunktionalen Herausforderungen hat die Stadt Coswig (Anhalt) im Jahre 2002 beschlossen, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten. Auf dieser Grundlage sollen realistische Entwicklungsziele für die Gesamtstadt und vorrangige Handlungserfordernisse in den einzelnen Stadtteilen bzw. Stadtquartieren bestimmt werden. Diese entsprechen dann den Gegenständen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfes.

Es ist das erklärte Ziel, die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen in eine nachhaltige Strategie zur siedlungsfunktionalen und strukturellen Stärkung der Gesamtstadt einzubinden.

Können im Ergebnis des Stadtentwicklungskonzeptes Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung auch nur mit großen Vorbehalten getroffen werden, so kann dennoch eingeschätzt werden, dass die Stadt Coswig (Anhalt) als Kleinstadt mit dem Versorgungsangebot eines Grundzentrums von der typischen Stadt-Umland-Problematik (Einwohnerverluste ans Umland) künftig kaum betroffen sein wird, weswegen die Kontinuität im sozio-ökonomischen Konsolidierungsprozess, welcher in den vergangenen Jahren bereits durch die Stadt konsequent begangen wurde, fortgesetzt werden kann.

Um die Attraktivität der Stadt Coswig (Anhalt) für gewerbliche Ansiedlungen auch für die Zukunft zu sichern und Dienstleistungsangebote zu qualifizieren, wurde einer Strategie zur Entwicklung der Freizeit- und Erholungsfunktion als Teil der Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Coswig (Anhalt) entsprechender Stellenwert beigemessen. Dies drückt sich unter anderem darin aus, dass die erfolgreiche Integration der Stadt Coswig (Anhalt) in die Landeskonzepktion zum "Wassertouristischen Netzwerk - Blaues Band durch Sachsen-Anhalt" - als Standort mit 2. Prioritätsstufe erreicht wurde. Dabei ist das Ziel des "Wassertouristischen Netzwerkes Blaues Band" nicht nur die Entwicklung land- und wasserseitiger Infrastrukturen für Wassertouristen, sondern insbesondere auch die Verknüpfung von wassertouristischen Standorten und Angeboten mit bereits vorhandenen bzw. geplanten, landseitig den Tourismus ergänzenden Angeboten.

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) ist sich dieser Aufgabenstellung bewusst und hat mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" der, in der Landesinitiative "Blaues Band" heraus gearbeiteten, herausragenden Bedeutung für den Wassertourismus, hinsichtlich der Lage der Stadt als Tor zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich entsprochen.

So wurde aus dem vorgenannten Kontext heraus der vorliegende Bebauungsplan, entsprechend den grundsätzlich hieraus ableitbaren Handlungserfordernissen, in seinem Geltungsbereich festgesetzt.

Im vorliegenden, nunmehr erweiterten Plangeltungsbereich, welcher von der Elbe im Süden bis zur B 187 im Norden, am westlichen Stadtrand von Coswig (Anhalt) reicht, befinden sich angrenzend an den Flusslauf Konversionsflächen der Coswiger Farbenwerke und ehemaliger Verladeanlagen, welche nach ihrer Beseitigung Raum geben für eine städtebauliche Neubewertung. Diese erfordert es, die geordnete städtebauliche Entwicklung über ein Bauleitplanverfahren rahmengebend vorzunehmen und so die von der Stadt Coswig (Anhalt) angestrebten Entwicklungen planerisch vorzubereiten.

Aus dieser Sachlage heraus soll kurz umrissen werden, wie städtebaulich, grünplanerisch sowie immissionsschutzrechtlich, im Zusammenspiel mit den wasserrechtlich zu beachtenden Gegebenheiten, Gliederungen vorgenommen werden, um das Gesamtgebiet sinnvoll und zweckbestimmend zu entwickeln. Städtebaulich heißt, dass zusammenhängende Flächenareale als Baugebiete festgesetzt werden. Durch die vorhandene bzw. mit sehr geringem Aufwand herzustellende, effiziente Erschließung erfolgen Funktionszuordnungen, welche den Bedürfnissen gewünschter Neuansiedlungen gerecht werden können. Hierbei kann den unterschiedlichen Standortanforderungen, resultierend aus den städtebaulichen Planungszielen der Stadt Coswig (Anhalt), entsprochen werden. So erfolgen 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.

Der zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" erstellte Landschaftspflegerische Begleitplan, im Ergebnis der Untersuchung der Umweltrelevanz, trifft in Auswertung weiterer Untersuchungen (bspw. zur Problematik der Überschwemmungsgebiete) für die gewünschten Misch-, Gewerbe- und Sondernutzungen die Entscheidungsgrundlagen, deren Inhalte durch die Festsetzung entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen in die Bauleitplanung Eingang gefunden haben.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes erfährt der vorliegende Bebauungsplan nur eine generelle Betrachtung zum städtebaulichen Lärmschutz, da angenommen werden kann, dass die Erschließungsfragen, vor dem Hintergrund ihrer Anliegerbezogenheit keine unvereinbaren Belästigungen entstehen lassen.

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Anhalt-Zerbst 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 Artikel 10 des Gesetzes vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158, 163) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP) vom 30.01.1996 (MBI. LSA S. 541) geändert durch Beschluss der Landesregierung

vom 21.03.2000, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Teil der Planungsregion Anhalt – Wittenberg – Bitterfeld. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Anhalt-Zerbst 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 Entwicklungspotenzialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Darüber hinaus ist, wie eingangs unter Bezugnahme auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept benannt, dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung zu tragen. Auf eine funktional sinnvolle Zuordnung ist insbesondere abzustellen, welches stadtstrukturell für den vorliegenden Plangeltungsbereich nur eingeschränkt ergänzende Bebauungsmöglichkeiten vorsieht. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan letztlich auch ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich Coswigs gefunden.

Die Neuinanspruchnahme von Bauland im Sinne von Misch- und gewerblichen Nutzungen und der mit vorliegendem Bebauungsplan angestrebte Freiraumschutz wird mit wichtige Bereiche erschließender, touristischer Infrastruktur, in Form von Flächen für die "MARINA" Coswig (Anhalt) i. V. m. dem westlich davon geplanten Wassersport- und Campingplatzgebiet sowie dem Ferienhausgebiet, im Sinne der eingangs benannten wassertouristischen Konzeption "Blaues Band" kombiniert.

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 bzw. fehl genutzter Siedlungsflächen, wie im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. So steht 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 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 "Mittlere Elbe") als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz definiert sind.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, die B 187a Köthen – Zerbst – Coswig (Anhalt) sowie die B 107 Coswig (Anhalt) – Gräfenhainichen – Landesgrenze bei Bad Dübener, mit städtischem Kreuzungspunkt 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 mit Stand 30. September 2005 8.509 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die drittgrößte Stadt des Landkreises Anhalt-Zerbst nach der Kreisstadt Zerbst und der Stadt Roßlau. Die im Stadtentwicklungskonzept für den Zeitraum 2012 angenommene Größenordnung 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 unternimmt, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und 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. Aus dem Selbstbindungsbeschluss des Stadtentwicklungskonzeptes und der sich anschließenden Einarbeitung der gewonnenen Erkenntnisse in die Flächennutzungsplanung wird so mit hinreichender Sicherheit eine grundlegende, ableitbare städtebauliche Entwicklung möglich.

Die im Stadtentwicklungskonzept getroffenen Aussagen zum vorliegenden Plangeltungsbereich werden für den nördlich der Elbstraße gelegenen Plangeltungsbereich mit der im FNP-Entwurf dargestellten Wohnbaufläche als überholt

betrachtet. Für den südlichen Geltungsbereich werden die im Flächennutzungsplan bisher ausgewiesenen gemischten Bauflächen als hinreichend aufgegriffen, um den vorliegenden Bebauungsplan vor dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes differenziert zu interpretieren, abzuleiten und somit dahingehend zu beurteilen, inwiefern die vorgesehenen Nutzungsformen integrierbar sind.

Somit ist der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB einzuordnen und wird dementsprechend für die Stadt Coswig (Anhalt) aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planungsdarstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen stehen wird.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rund 6,54 ha.

1.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich erfasst in erster Linie Teilflächen der ehemaligen Farbenwerke Coswig (Anhalt) sowie daran angrenzende Verladeanlagen im Uferbereich der Elbe. Westlich davon schließt sich ein Gelände mit ehemaligen Wasserfassungen der Papierfabrik Coswig sowie einer devastierten Kleingartenanlage an. Das Plangebiet nördlich der Elbstraße wird durch den Wohnhofbereich der ehemaligen Pulver Mühle sowie durch aufgelassene Gärten und aufgefüllte Geländebereiche südlich der Roßlauer Straße gekennzeichnet. Entlang von Teilbereichen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im südlichen Teil des Plangebietes verläuft der naturräumlich sehr sensible Bereich des Ziekoer Baches.

Der Plangeltungsbereich wird im Wesentlichen begrenzt im Norden durch Teile des nördlich der Roßlauer Straße (B 187) gelegenen Flurstücks Nr. 468/2, im Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Hafenstraße, das Flurstück Nr. 474 als Wohnbebauung zur Roßlauer Straße gelegen sowie das Betriebsgelände der Wasser- und Schifffahrtsdirektion (WSD). Die südliche Begrenzung stellt der Stromverlauf der Elbe (Flurstück 584) bzw. das Uferflurstück Nr. 789 dar. Westlich angrenzend befindet sich weiterhin das Flurstück Nr. 789 des ehemaligen Gleisanschlusses der Verladeanlagen, welches sich mittlerweile ruderalisiert und reduktiv naturräumlich überprägt in seinem noch ehemaligen Verlauf darstellt sowie weiter nördlich über die westliche Fortführung der Elbstraße (Flurstück Nr. 579) hinweg verlaufend, das ehemalige Betriebsgelände der Papierfabrik Coswig (Anhalt) (hauptsächlich Flurstück 478/11). Darüber hinaus wird der Geltungsbereich von einem Teilabschnitt des Ziekoer Baches als Fließgewässer 2. Ordnung durchzogen.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches bestehen nicht.

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

Das im vorliegenden Geltungsbereich erfasste Gebiet der Stadt Coswig (Anhalt) ist bereits im Stadtentwicklungskonzept als Randlage des "Innenstadtbereiches mit historischem Stadtkern" sowie als "Entwicklungsbereich Stadtufer" charakterisiert und hervor gehoben. Hier befanden sich einst die baulichen Anlagen der Farbenwerke, die Wasserfassungen der Papierfabrik und die Hafenanlagen von Coswig (Anhalt) sowie daran angrenzende, kleingewerbliche Nutzungen sowie einige Kleingärten. Hinzu traten im nördlichen Teil zwei Garagentrakte.

Durch geplante und in Teilen bereits realisierte, umfängliche Abrissmaßnahmen auf den Konversionsflächen durch die Flächeneigentümer sowie die in diesem Zuge erfolgenden "Geländeregulierungen" und der sowohl von den Grundeigentümern als auch von der Stadt Coswig (Anhalt) beabsichtigten, einvernehmlich geordneten städtebaulichen Entwicklung, ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick", um städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich einzuleiten. Dieser Notwendigkeit hat der Stadtrat Coswig (Anhalt) mit dem Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Bauleitplanung vom 03.12.2002 entsprochen.

Die strukturellen Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes sowie der Untersuchungen zum wassertouristischen Netzwerk "Blaues Band", die Aussagen zur prinzipiellen Grünordnung und zum Hochwasserschutz und die daraus resultierenden möglichen baulichen Nutzungen, bilden die Grundlagen für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" fügt sich auch insofern in den Kontext des Stadtentwicklungskonzeptes ein, als davon auszugehen ist, dass die Funktionsfähigkeit der Stadteingangssituation sowohl im Norden, (im Bereich der Bundesstraße 187), als auch im Süden, durch die Anlage der MARINA an einem hierfür geeigneten Stromabschnitt der Elbe gehoben wird. In Verbindung mit der Nachnutzung vorbenannter altindustrieller Konversionsflächen steigt die Attraktivität zweier charakteristischer Bereiche der Stadt, im Sinne des Entwicklungsleitbildes der Stadt Coswig (Anhalt).

Die Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich hier insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung, indem der Bebauungsplan auf die "Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch die Bereitstellung von ... "gewerblichen Bauflächen sowie durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Naherholung..." zielt. Eine im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes mögliche, gewünschte und aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) auch funktional sinnvolle Zuordnung ergänzender Wohnbebauung im Rahmen der Siedlungsentwicklung versteht sich von selbst als hierin eingeschlossen.

Dem Grundsatz, dass städtebauliche Innenentwicklung und die wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung gewerblicher Konversionsflächen Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich haben, wird der Bebauungsplan somit in seinem überwiegenden Teil gerecht.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte Bebauung gemäß §§ 34 oder 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Weitere Gründe für die Erforderlichkeit, in Verbindung mit der Dringlichkeit teils sehr konkreter Vorhaben, sind wie folgt zu charakterisieren:

Der Stadt Coswig (Anhalt) lagen für den Bereich südlich angrenzend an die Bundesstraße 187 Bauanfragen für einen Verbrauchermarkt zur Nahversorgung der östlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete vor. Der städtebauliche Missstand der Garagenanordnung im Bereich des "Stadteinganges" Roßblauer Straße wurde zwischenzeitlich mit dem Wegfall der Garagen in diesem Bereich und der erfolgten Neubebauung der Flächen behoben.

Die Errichtung der im Zusammenhang mit der "MARINA" sich ergebenden, baulichen Anlagen auf den Konversionsflächen der Farbenwerke sowie der alten Hafenanlagen ist als ein, im Sinne des wassertouristischen Netzwerkes "Blaues Band" überregional wirkendes Vorhaben, wichtiges Anliegen der Stadt Coswig (Anhalt) und gleichzeitig ein wesentlicher Beitrag zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich. Hierzu zählt auch die synergetische Integration des Wassersport- und Campingplatzgebietes sowie des Ferienhausgebietes als nunmehr ergänzender Inhalt des Bebauungsplanes.

Entsprechende Bewilligungsverfahren zur baulichen Entwicklung der "MARINA" auf der Grundlage von Fördermittelantragsstellungen der Stadt Coswig (Anhalt) beim Wirtschaftsministerium des Landes Sachsen-Anhalt liefen parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Die Durchführung der bewilligten Maßnahmen läuft und soll im Jahr 2006 abgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die städtebauliche Missstandssituation beidseitig der Elbstraße im vorliegenden Plangeltungsbereich mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes dergestalt zu beheben, dass hier bodenordnend eingegriffen wird und so die Aufwertung dieses brach gefallenen Bereiches, am Rande der Coswiger Innenstadt, in naher Zukunft baulich, aber auch in Bezug auf die angrenzenden Freiräume, geschehen kann.

Als letzter wesentlicher Umstand für die Dringlichkeit ist das Bestreben der Stadt Coswig (Anhalt) zu sehen, eine Fuß- und Radwegeverbindung aus der sogenannten "Westvorstadt" auf direktem Wege zum Elbufer zu führen und damit die Anbindung dieses Stadtgebietes an den Auftakt- bzw. Endbereich der künftigen Uferpromenade von Coswig (Anhalt), durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zu sichern. Der Ausbau des Weges Nr. 015 aus dem "Wegekonzept Land Sachsen-Anhalt", die Elbstraße, ist seitens der Stadt Coswig/Anhalt als Wander- und überregionaler Radweg geplant, wobei

der westliche Teil der Elbstraße außerhalb des B-Plan-Gebietes bereits über das „Sonderprogramm Hochwasser“ wiederhergestellt wurde. Ebenso ist der Treidelweg als Verbindungsweg zum Elberadweg R2 in Teilen bereits fertig gestellt und soll ebenso an die MARINA angebunden werden.

Somit ergeben sich sehr konkret anzusprechende Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung, die in hohem Maße ein öffentliches Interesse an der benannten städtebaulichen Neuordnung widerspiegeln, zum anderen aber auch die offensichtlichen privaten Belange einvernehmlich mit zu regeln versuchen. So wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan, funktional wie gestalterisch, ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Coswig (Anhalt) in seinen Hauptparametern planungsrechtlich unterbreitet und die grundlegenden Anbindepunkte für weitere städtebauliche Planungen (z. B. Uferpromenade Coswig (Anhalt) im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 15 werden geschaffen.

1.4 Untersuchung der Umweltrelevanz der Bebauungsplanung (Umweltbericht)

Mit dem neuen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom August 2001 wurde die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben erweitert. Ein Novum stellt die Einführung der Vorprüfung des Einzelfalls dar (§ 3c UVPG). Für bestimmte Pläne und Vorhaben, die aufgrund ihrer Größe oder Leistung die in Anlage 1 des Gesetzes festgelegten Werte erreichen oder überschreiten, ist zu prüfen, inwieweit nachteilige Umweltauswirkungen bestehen (§ 3a UVPG). 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 wird mit der südlichen Geltungsbereichsgrenze des hier zu untersuchenden Bebauungsplans Nr. 15 „Elbeblick“ ein gemeldetes FFH-Gebiet tangiert, so dass Aussagen zur FFH-Verträglichkeit zu treffen sind.

Unabhängig davon verbleibt die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 8 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln, sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln.

Um den genannten Maßgaben zu entsprechen wird hier zunächst die Umweltrelevanz des Vorhabens betrachtet und nachfolgend 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 untersucht. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt abschließend im Zuge des Landschaftspflegerischen Begleitplans, der ergänzend zum Bebauungsplan erstellt wird. Dort erfolgen Aussagen über Art, Gestalt und Umfang der naturschutzrechtlich be-

gründeten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen, die über die Aufnahme in den Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit erhalten.

1.4.1 Situation

Der Bebauungsplan "Elbeblick" 2. Entwurf der Stadt Coswig sieht auf einer Gesamtfläche von 6,54 ha, im Westen der Stadt Bebauung, Mischgebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und Sondergebiete vor. Das Plangebiet reicht dabei von der Roßlauer Straße im Norden über die Elbstraße bis an das Elbufer im Süden. Von Nord nach Süd wird das Gelände vom Ziekoer Bach durchquert, bevor dieser in die Elbe mündet. Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen der städtischen Wohnbebauung an der Hafenstraße und dem westlich angrenzenden, historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbegebiet.

Angrenzend an die Roßlauer Straße ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes vorgesehen (mittlerweile errichtet), im Bereich der Elbstraße in Teilen Wohnbauung und für den Uferbereich eine Marina und ein Gelände für Camping und Wassersport sowie Ferienhäuser, die sich in das wassertouristische Netzwerk "Blaues Band" und deren Planungen für den Wassertourismus entlang der Elbe eingliedern.

1.4.2 Umweltauswirkungen / Vorprüfung des Einzelfalls

Sofern in Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des UVPG, die Erheblichkeit der nachteiligen Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Da im vorliegenden Fall das Erreichen des Grenzwertes von 20.000 m² versiegelter Fläche, anhand konkreter Festsetzungen des Bebauungsplanes überschritten wird, soll hier nach den Vorgaben der Anlage 1 UVPG und den Kriterien der Anlage 2 UVPG vorgegangen werden. Das Vorgehen dient dabei auch zur Ermittlung möglichst umfassender Basisinformationen, die den weiteren Planungsprozess unterstützen.

Nachstehende Kriterien sind anzuwenden, soweit in § 3c Abs. 1 Satz 1 und 2 UVPG, auch in Verbindung mit § 3e und § 3f UVPG, auf Anlage 2 Bezug genommen wird.

1.4.2.1 Merkmale des Vorhabens

A Größe des Vorhabens

Der rd. 6,54 ha große Bebauungsplan Nr. 15 „Elbeblick“ 2. Entwurf setzt neben rd. 1,90 ha Sondergebieten, rd. 1,11 ha Mischgebiete und 0,45 Gewerbegebiete fest. Die Erschließung umfasst ca. 0,56 ha. Für grünordnerische

Maßnahmen sind ca. 1,88 ha vorgesehen, daneben 0,64 ha Wasserfläche festgesetzt werden.

B Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Planung sieht neben der planungsrechtlichen Sicherung bzw. Nachnutzung bestehender Bebauung die Umwandlung ungenutzter, ruderalisierter Freiflächen im Baugebiete vor. Durch die – angenommenen - beabsichtigten Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,6 und 0,7 wird neue Versiegelung planerisch vorbereitet. Natürlicher Boden wird z. T. als Standort für Gebäude und Straßen befestigt. Lebensräume von Pflanzen und wildlebenden Tiere werden für intensive, anthropogene Nutzungen umgewandelt.

C Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden gewerbliche Abfälle sowie Hausmüll erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt und ist abhängig von der Art der sich ansiedelnden Einrichtungen.

D Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen durch Heizungsanlagen und den Verkehr, Luft- und Schallemissionen.

E Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar und sind abhängig von den sich ansiedelnden Einrichtungen.

1.4.2.2 Standort des Vorhabens

A Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet weist in verschiedenen Bereichen bestehende Bebauung auf. Dabei wird das Areal der Pulver Mühle genutzt, das südlich der Elbstraße befindliche Fabrikgelände weist aktuell keine Nutzung auf. Die verschiedenen baulichen Anlagen unterlagen verschiedensten Nachnutzungen, die mittlerweile eingestellt sind. Im Uferbereich befindet sich eine ausgebaute Anlege-/Verladestelle mit Lagereinrichtungen und Gleisanlagen. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes zwischen Roßlauer Straße und Pulver Mühle findet aktuell keine gärtnerische oder sonstige Nutzung mehr statt. Die Flächen weisen noch Reste von Gartenlauben, Schuppen o. ä auf; der Garagenkomplex an der östlichen Plangebietsgrenze wird – zumindest in Teilen – genutzt (mittlerweile abgebrochen). Die Elbe ist eine Bundeswasserstraße.

- B Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Anhalt-Zerbst das Plangebiet der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Schutzgüter des Naturschutzes sind gering bis stark beeinträchtigt. Der Erholungswert dieses Bereiches ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bzw. Gestaltung gering. Der Ziekoer Bach wird jedoch als besondere landschaftliche Struktur und als Verbindungsbiotop hervor gehoben.

- C Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Schutzgebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien, Schutzgebiete)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. §§ 32-38 BNatSchG:

Das südöstlich der Elbe befindliche Coswiger Luch wird als "Biberschongebiet" bereits im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Anhalt-Zerbst beschrieben. Die Elbe bildet den nördlichen Abschluss eines in den Grenzen des Biosphärenreservats „Mittlere Elbe“ gemeldeten FFH-Gebietes, das ebenso die Voraussetzungen zum europäischen Vogelschutzgebiet (EU-VR) erfüllt. Die Grenzlinie verläuft dabei am nördlichen Ufer entlang der Kaimauer.

Durch das Tal des Ziekoer Bachs wandert der Biber (*Castor fiber*). Er ist gemäß FFH-Richtlinie, Anhang II als Art von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen, anzusprechen. Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie kommen hauptsächlich auf der südlichen Seite der Elbe - dem Coswiger Heger und damit außerhalb des Planungsgebiets vor. (vgl. hierzu auch Kap. 5).

- D Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, § 31 NatSchG LSA:

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

- E Nationalparks gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, § 30 NatSchG LSA:

Nationalparks sind innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

- F Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, §§ 32 und 33 NatSchG LSA:

Das Nordufer der Elbe bildet die Grenze des sich nach Süden erstreckenden Biosphärenreservats „Mittlere Elbe“. In der Umgebung des Planungsgebietes handelt es sich dabei um die Schutzzonen III und IV, Entwicklungs- und Regenerationszonen mit der vorhandenen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet, entlang der Elbe besteht das LSG „Mittel-elbe“.

- G Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, § 37 NatSchG LSA:

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung vorhanden. Der Ziekoer Bach ist als naturnaher Bach bzw. Bachabschnitt mit Ufergehölz als geschütztes Biotop gem. § 37 NatSchG LSA anzusprechen. Im Erweiterungsbereich des 2. Entwurfs erstrecken sich am Elbufer sowie das ehemalige Industriegleis begleitend Gehölzbestände, die als Feldgehölze, Ufergehölze oder wenn die Artenzusammensetzung sich entsprechend darstellt, als Reste von Auwald gem. § 37 NatSchG LSA zu schützen sind.

- H Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete gem. §§ 143 – 144 WG LSA sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes, § 96 WG LSA:

Das südliche Plangebiet wird von der Festsetzung eines hochwassergefährdeten Gebietes gem. § 32 WHG überlagert. Die festgesetzte Hochwasserlinie entspricht 64,00 m über HN.

- I Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:

Durch den PKW- und LKW-Verkehr auf der stark befahrenen Roßlauer Straße (B 187), die als Durchfahrtsstraße fungiert, entstehen Lärmemissionen, die z.T. auch bis in die Nachtstunden wirken, jedoch im Rahmen der zulässigen Belastungsgrenzen für die geplanten Nutzungen bleiben.

- J Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:

Die Stadt Coswig ist im Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau als Grundzentrum eingestuft.

- K In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:

Im Plangebiet ist ein Baudenkmal – ehemaliges Hafenmeisterhaus - vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedene Schutzobjekte anzutreffen.

1.4.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

A Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung):

Das rd. 6,54 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Kleinstadt Coswig. Das Gebiet grenzt östlich unmittelbar an bestehende Wohnbebauung, westlich wird das Gelände durch den Ziekoer Bach und südlich der Elbstraße von einem Gleis begrenzt, an den sich eine ehemalige Industriefläche und Grünbestand anschließen.

B Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen:

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung keinen grenzüberschreitenden Charakter. Ca. 380 m nordwestlich befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Buroer Feld“ dessen rechtskräftigen Inhalte von den geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

C Schwere und Komplexität der Auswirkungen:

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, da durch die Versiegelung der natürliche Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Grundwasserneubildung auf ein Minimum reduziert wird. Betroffen ist auch das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, wenn durch die Bebauung bisher relativ ungestörter Lebensraum in Anspruch genommen wird, bzw. die Nachbarbereiche von gem. § 37 NatSchG LSA besonders zu schützenden Biotopen – mit entsprechender Lebensraumfunktion – nicht mehr als Aufenthaltsraum oder Nahrungsbiotop zur Verfügung stehen. Insbesondere bei störungsempfindlichen Arten besteht die Gefahr der Verdrängung in ruhigere Bereiche am Rande oder außerhalb des Planungsgebietes.

Das bestehende hochwassergefährdete Gebiet wird von der geplanten Mischgebietsbebauung an der Elbstraße, dem Ferienhausgebiet und dem Wassersport-/Campingplatz nicht tangiert, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Bauliche Anlagen in Zusammenhang mit der Marina müssen den Maßgaben des Hochwasserschutzes untergeordnet werden. Nachteilige Auswirkungen sind zu verhindern, in dem Anlagen nur punktuell und/oder temporär den hochwassergefährdeten Bereich berühren und dabei vor allem die Überströmbarkeit, den Wasseranstrom und -abfluss nicht beeinträchtigen.

Auf die übrigen Schutzgüter (Mensch, Kultur) wirkt die Planung in unerheblicher Weise. Die Auswirkungen auf das Biosphärenreservat "Mittlere

Elbe" sind als gering zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Lebensraum des Bibers im Coswiger Luch sind nicht zu erwarten. Das Elbufer selbst wird im Landschaftsrahmenplan im Bereich des Planungsgebietes mit mittlerer Raumbedeutsamkeit beschrieben. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist im süd-östlichen Bereich eine Verbesserung des aktuellen Zustands – aufgelassene, teilweise ruinöse Industrie- und Gewerbeflächen – zu erwarten.

D Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Minimierungen können durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Freiflächen, emissionsarme Heizanlagen oder flächensparende Bebauung durchgeführt werden. Die Auswirkungen auf das hochwassergefährdete Gebiet können durch Verzicht auf Bebauung im betreffenden Bereich bzw. punktuelle Reduzierung oder nur temporäre Anlagen minimiert werden. Des Weiteren können die Einrichtungen entsprechend den Anstromverhältnissen verortet werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften treten in Form der Verdrängung unmittelbar mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf, soweit sie die Bauflächen betreffen. Minimierungsmaßnahmen können durch "Abstand halten" von wertvollen Bereichen, die Schaffung von Pufferzonen oder ggf. Ausweichbiotopen erfolgen.

E Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabensbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Bebauung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen reversibel.

1.4.2.4 Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Elbeblick" umfasst insgesamt rd. 6,54 ha. Anhand der Größe und Nutzungsintensität der Baugebiete ist von einer möglichen (neuen) Gesamtversiegelung durch Gewerbe- und Mischgebiete (GEe, Mi) 0,6 und Sondergebiete (SO) von 0,3 bis 0,7 von rd. 2,91 ha auszugehen, inklusive der Verkehrs- und Erschließungsflächen und einer möglichen Überschreitung der GRZ in den Baugebieten.

Der Anhang 1 zum UVPG sieht die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für städtebauliche Projekte ab einem Schwellenwert von 20.000 m² versiegelter (bebauter) Fläche vor. Beim vorliegenden Vorhaben wird dieser Schwellenwert je nach weiterer Konkretisierung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter überschritten.

Unabhängig vom Ausmaß der Versiegelung werden durch das geplante Vorhaben die Kriterien der Anlage 2 des UVPG, die zur Prüfung der Erheblichkeit

der nachteiligen Umweltauswirkungen dienen, in Teilen berührt, weshalb hier diesbezüglich eine genauere Betrachtung angeraten ist und im Zuge des weiteren Verfahrens den Aussagen der zuständigen Fachbehörden entsprechende Bedeutung zukommt.

Dies betrifft bezüglich des Vorhabensstandortes das Vorkommen nach § 37 NatSchG LSA besonders zu schützender Biotope im Planungsgebiet sowie in dessen Umgebung und das Vorkommen einer besonders zu schützenden Art von gemeinschaftlichem Interesse, für die besondere Schutzgebiete zu schaffen sind (FFH-Richtlinie, Anhang II: Biber – *Castor fiber*) in der Umgebung. Dies ergibt sich auch aus der Grenze für das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ – gleichzeitig FFH- und EU-SPA-Gebiet – die entlang der Kaimauer verläuft und somit den Geltungsbereich überlappt, soweit dieser die Elbe einschließt.

1.4.3 Umweltauswirkungen / schutzgutbezogene Ermittlung

Im Anschluss an die naturräumliche Einordnung des Planungsgebiets werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter vor dem Hintergrund ihres aktuellen Zustands beschrieben. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter erfolgt im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der sich im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzgl. der Kompensation zu erwartender negativer Auswirkungen auch auf ein Bewertungsmodell beziehen wird.

1.4.3.1 Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen

A Naturraum

Das Plangebiet schließt sich westlich an ein ehemaliges Industriegleis bzw. im Norden an den Ziekoer Bach an, dessen Niederung zu den Nebentälchen der Elbaue zählt. Der übrige Bereich wird der Büroer Niederterrasse zugeordnet. Der gesamte Bereich liegt im Übergang des Coswiger (-Wittenberger) Vorfläming zum Elbtal. Als heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre für die Bachniederung lt. Landschaftsrahmenplan Pfeifengras-Eichenwald mit Erlen-Eschen-Ulmen-Auwald anzunehmen, für den Bereich der Niederterrasse subkontinentaler Eichen-Kiefernwald. Der Uferbereich der Elbe wäre Standort für Arten der Hartholzaue. Der Landschaftsrahmenplan ordnet das Plangebiet –vor dem Hintergrund seiner Nutzungsgeschichte - dem Siedlungsbereich zu.

B Vorhandene und geplante Nutzungen

Der Bebauungsplan trifft gegenwärtig folgenden Festsetzungen:

Mischgebiete	1,11 ha
Gewerbegebiete	0,45 ha
Sondergebiete	1,90 ha
Straßenverkehrsflächen	0,52 ha

sonst. Verkehrsflächen	0,04 ha
Grünflächen	1,88 ha
Wasserflächen	0,64 ha

Für die Gewerbe- und Mischgebiete wird hier eine GRZ von 0,6, für die Sondergebiete 0,3 bis 0,7 angenommen. Daraus ergibt sich eine Neuversiegelung von rd. 2,91 ha, inklusive der Verkehrsflächen und – soweit zulässig – die Überschreitung der GRZ um ein gewisses Maß.

Die aktuelle Nutzung stellt sich als überwiegend ungenutzter Gebäudebestand und aufgegebene Gleisanlagen, versiegelte Fläche, aufgelassene Grünflächen, Gehölzbestand und dem Ziekoer Bach sowie der Elbe als Wasserflächen dar. Bebaute und stark befestigte Flächen einschließlich der vorhandenen Straßen ergeben dabei etwa 2,08 ha. Vorausgehend einer baulichen Nachnutzung des Plangebiets ist im südlichen Bereich die Sanierung bestehender Altlasten erforderlich, dabei ist von der überwiegenden Abräumung des ehemaligen Fabrikgeländes auszugehen.

C Entwicklung ohne das Vorhaben

Der Landschaftsrahmenplan bezieht das Plangebiet in die Siedlungsstruktur ein, dessen Randlage es bildet. Detaillierte Entwicklungsziele des Naturschutz und der Landschaftspflege werden für das Gebiet nicht formuliert. Die Bedeutung des Ziekoer Bachs für den Biotopverbund wird hervorgehoben. Das ist vor dem Hintergrund des im Aufbau befindliche landsweiten Biotopverbunds von Bedeutung, wobei Fließgewässer eine besondere Rolle spielen. Mit Ausnahme der Pulver Mühle ist anhand der aktuellen Nutzung der weitere Verfall der Gebäude zu erwarten, die Garagennutzung wäre vermutlich rückläufig. Eine Wiederaufnahme der gärtnerischen Nutzung wäre möglich. Die Gleise sind im weiteren Verlauf nicht mehr vorhanden, hier ist keine Wiederaufnahme der Nutzung möglich.

D Schutzgut Mensch

Gegenwärtig findet mit Ausnahme der Nutzung der Pulver Mühle und der Garagen keine Wohn-, Gewerbe- oder sonstige Nutzung im Plangebiet statt. Bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse muss auf die stark befahrene Roßlauer Straße hingewiesen werden. Über das Gefährdungspotential von im nördlichen Bereich (Anschüttungen) möglicherweise erfolgten Bodenverunreinigungen bestehen mittlerweile beprobte und analysierte Untersuchungen. Der ehemalige Fabrikbereich wird als Altlastenstandort geführt, Voraussetzung für eine Nachnutzung ist die Sanierung, die bereits abgeschlossen wurde. Ein über den Standort hinaus gehendes Gefährdungspotential für die Bebauung in der Umgebung ist nicht erkennbar. Für den Erweiterungsbereich des 2. Entwurfs wurde eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen, es besteht kein Altlastenverdacht.

E Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Biotope wurden in Anlehnung an die Kartieranleitung für Sachsen-Anhalt (CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung in Sachsen-Anhalt) und die Biotop- und Nutzungstypen des hessischen Modells (Wertliste nach Nutzungstypen zur Ausgleichsabgabenverordnung – AVV) erfasst, eine detaillierte Darstellung erfolgt im Landschaftspflegerischen Begleitplan. Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, die Angaben beruhen auf Zufallsbeobachtungen und Darstellungen anderer Quellen, z.B. des Landschaftsrahmenplanes und den Standard-Datenbögen der Natura 2000-Erfassung.

F Flora

Der Ziekoer Bach ist in seinem gesamten Verlauf im Plangebiet von überwiegend heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestanden, die einen zusammenhängenden Gehölzstreifen bilden. Neben Arten der natürlichen Vegetation wie Esche, Ulme, Weide und Stiel-Eiche treten auch vermehrt Robinien auf. Das Gelände weist mehrere Baumgruppen und markante, große Solitäre auf. Auffällig ist besonders eine Eiche im ehemaligen Garagenhof und ein Spitz-Ahorn vor der Pulver Mühle. Im nördlichen Bereich des Plangebiets fallen mehrere abgestorbene Eichen auf. Ihr Abgang ist möglicherweise im Zusammenhang mit der Auffüllung (Einbringung von Bodenmaterial) zu sehen. Eine gärtnerische oder sonstige Nutzung findet offenkundig auf den Flächen nördlich der Elbstraße und südlich auf dem Gelände oberhalb der Böschung nicht mehr statt, die Obstbestände „verwildern“, die Flächen werden zunehmend von Ruderalpflanzen besiedelt. Südlich der Elbstraße werden die ehemaligen Zierbeete o. ä. in der Umgebung der Gebäude von Ruderalpflanzen besiedelt, aufgrund des hohen Versiegelungsgrades breiten sich Gehölze – mit Ausnahme der Robinie und Birkenanflug – kaum aus.

G Fauna

Die relative Naturnähe des Ziekoer Bachs und des Bewuchses bieten faunistischen Lebensraum, dessen Eignung sich in Folge der Nutzungsaufgabe der angrenzenden Flächen und Gebäude durch die nunmehr eingetretene, relative Ungestörtheit verbessert hat. Tieren aus der Umgebung erschließen sich nach Aufgabe des Gewerbe- bzw. Industriestandorts so Räume, die zunächst für den temporären Aufenthalt (Wanderbewegungen, Nahrungssuche) Bedeutung erlangen, bzw. bei entsprechender Eignung auch für den Daueraufenthalt in Frage kommen.

H Schutzgebiete, besonders geschützte Biotope, Gebiete oder Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Der Ziekoer Bach ist als naturnaher Bach bzw. Bachabschnitt mit Ufergehölz als geschütztes Biotop gem. § 37 NatSchG LSA anzusprechen. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets erstrecken sich am Elbufer sowie begleitend des ehemaligen Industriegleises Gehölzbestände, die als Feldgehölz, Ufergehölz, oder wenn die Artenzusammensetzung sich entsprechend darstellt, als Reste von Auwald gem. § 37 NatSchG LSA zu schützen sind. Das Coswiger Luch, das sich außerhalb des Planungsgebiets südlich der Elbe erstreckt, ist Teil des Biosphärenreservats „Mittlere Elbe“ und als Lebensraum des Bibers (Castor fiber), der gem. FFH-Richtlinie, Anhang 2 als Art von gemeinschaftlichem Interesse anzusehen, für dessen Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Entlang der Elbe erstreckt sich das LSG „Mittel-elbe“, das im Biosphärenreservat aufgeht.

Für Ziekoer Bach und Elbe gelten außerdem: Fließgewässer spielen eine wesentliche Rolle bei der Vernetzung von Biotopen und Lebensräumen, sie bilden eine der natürlichen Basisstrukturen der Biotopvernetzung. Die Fließgewässer bilden einen wesentlichen Bestandteil des gemäß § 3 NatSchG LSA aufzubauenden landesweiten Biotopverbunds.

I Schutzgut Boden

Im Plangebiet vorherrschend sind pleistozäne Talsande, aus denen sich Sand-Rosterden und Ranker entwickelten, die Bachniederung zeigt mit Sand-Gley und Lehmsand-Braungley stärkeren (Stau-)Wassereinfluss. Sandböden sind auf Grund des geringen Anteils bindigen Materials und des schnellen Wasserabflusses gegen eindringende Schadstoffe schlecht geschützt, die Pufferung und Bindung von Schadstoffen ist entsprechend gering. Bedingt durch die industrielle Nutzung ist vor allem im südlichen Plangebiet von verschiedensten Bodenverunreinigungen auszugehen. Die dabei angetroffenen Verunreinigungen des Ziekoer Baches wurden bereits einer Altlastensanierung zugeführt (Austausch Bachsediment).

Hier ist das natürliche Bodengefüge erheblich gestört und der weitestgehende Verlust der natürlichen Bodeneigenschaften zu konstatieren. Im nördlichen Bereich wurde das Gelände aufgefüllt, Informationen über die Zusammensetzung des Materials und evtl. Verunreinigungen liegen insoweit vor, dass weitere Altlasten über die bisher bekannten und in Sanierung befindlichen hinaus nicht vermutet werden. Der natürlich gewachsene Boden ist dadurch erheblich gestört, möglicherweise ist die Anschüttung im Zusammenhang mit den abgängigen Eichen zu sehen (vgl. 4.3). Im Erweiterungsbereich des 2. Entwurfs ist das Gelände unmittelbar an die Verlängerung der Elbstraße angrenzend ebenfalls aufgefüllt, das Untersuchungen zufolge unbelasteten Bodenaushub der Umgebung aufweist, Hinweise auf Bodenverunreinigungen ergaben sich nicht.

J Schutzgut Wasser

Der Ziekoer Bach weist überwiegend einen relativ naturnahen Verlauf auf, ehemalige Nebenverläufe sind verfüllt, die Böschungen z. T. umgestaltet (s. hierzu auch unter Kapitel Baugrund). Im südlichen Plangebiet ist der Bach auf seiner letzten Strecke bis zur Mündung in die Elbe verrohrt. Der Bach weist stark schwankende Wasserstände auf, das Unterschreiten von Mindestwasserständen beeinträchtigt – wie im Sommer 2003 – die Lebensraumfunktion erheblich. Das Elbufer ist im Plangebiet naturfern ausgebaut mit Kaimauern, Anlegestelle und Lagerplätzen. Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit ist das Grundwasser als sehr empfindlich gegen eindringende Schadstoffe einzuschätzen. Im Bereich des Bachs ist von oberflächennahem Grundwasser auszugehen, mit dem Geländeanstieg nach Norden vergrößert sich auch der Grundwasserflurabstand. Im Süden des Plangebiets besteht an der Elbe ein hochwassergefährdetes Gebiet gem. § 32 WHG, die Hochwasserlinie liegt bei 64,00 m über HN. Die im Gelände ehemals durch die Papierfabrik betriebenen Brunnen werden nicht mehr genutzt, die Wasserentnahme wurde eingestellt, die entsprechenden Genehmigungen zur Wasserentnahme / -nutzung sind inzwischen erloschen.

K Schutzgut Klima / Luft

Auf Grund der Nutzungsaufgabe der Gewerbe- und Industriestandorte im Plangebiet und der Umgebung stellt sich der Bereich als nicht mehr überdurchschnittlich belastet dar. Es ist von einer allgemeinen klimatischen Vorbelastung und leichten Überwärmungseffekten auszugehen. Der Landschaftsrahmenplan gibt als mittlere Jahrestemperatur 8,8° C an (Juli 18,3° C, Januar 0,5° C) und als durchschnittlichen Niederschlag 570 mm / Jahr, das Gebiet wird dem Klimabezirk „Elbaue“ zugeordnet. Die Durchlüftung und der Luftabfluss sind bedingt durch die Gewässer, die Randlage und die Geländeneigung gewährleistet.

L Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird von der Lage an der Elbe, dem nach Norden ansteigenden Gelände (Niederterrasse) und dem Einschnitt des Ziekoer Bach als wesentliche Wirkfaktoren geprägt. Daneben tragen die Gehölzbestände maßgeblich zum Landschaftsbild, v.a. bzgl. des Empfindens von landschaftlicher Schönheit und Eigenart bei. Die vorhandenen, teilweise desolaten industriellen Bauten und Anlagen wirken negativ und beeinträchtigend auf das Erscheinungsbild. Eine bedeutsame Erholungseignung ist aktuell auch wegen der aufkommenden Ruderalflur und der schweren Zugänglichkeit nicht zu konstatieren.

M Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Hier kommt dem Gebäudeensemble der Pulver Mühle als markante bauliche Struktur Bedeutung zu. Als Zeitzeuge der industriellen Entwicklung der Region haben Einzelgebäude des ehemaligen Fabrikareals Bedeutung, die jedoch durch jüngere An- und Umbauten sowie den baulichen Zustand geschmälert wird. Für ein Gebäude – das ehemalige Hafenmeisterhaus - besteht Denkmalschutz.

N Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter. Eine Sonderrolle nimmt dabei das Schutzgut Mensch ein, da der Mensch nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge eingebunden ist, es jedoch durch sein Tun maßgeblich beeinflusst. Deutlich wird dies bei der Betrachtung der zu berücksichtigenden Vorbelastungen.

Boden – Wasser - Mensch

Der geringe Anteil bindigen Bodenmaterials begünstigt die Aufnahme und Ableitung des anfallende Niederschlags und wirkt positiv auf die Grundwasserneubildungsrate. Jedoch ist auf Grund des geringen Puffer- und Bindungsvermögens kaum Schutz gegen eindringende Schadstoffe vorhanden. Über den Sickerwasserpfad können Schadstoffe – im Bereich der ehemaligen Farbenwerke vor allem Schwermetalle – ungehindert in Boden und Grundwasser gelangen. Bei der Betrachtung des Wirkungspfades Boden – Mensch sind die obersten 10-35 cm besonders relevant (Direktkontakt, orale, inhalative oder dermale Aufnahme von Schadstoffen).¹ Dies ist hinsichtlich der geplanten Nutzungen jeweils von Relevanz – auch bzgl. der Art der geplanten Sanierung (Bodenaustausch oder Abdeckung). Die erfolgte Altlastensanierung trug den v. g. Sachverhalten bereits umfassend Rechnung. Damit ist für die zukünftigen Nutzungsarten ein relevantes Gefährdungspotential auszuschließen.

Landschaftsbild – Ausstattung mit raumtypischen Elementen – Erholung

Die Ausstattung mit naturraum- und landschaftsraumtypischen Elementen trägt wesentlich zur Eignung für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung bei. Die vorhandenen Ausstattungselemente fördern die Erlebniswirksamkeit der „schönen“ und „einzigartigen“ oder vielfältigen Landschaft, auch historische Anlagen stehen hiermit im Zusammenhang.

Mensch – Pflanzen und Tiere

Die Eignung als faunistischer und floristischer Lebensraum hängt neben der jeweiligen Kombination der natürlichen Standortfaktoren wesentlich

¹ BFUB Gesellschaft für Umweltberatung: Ableitung von Handlungserfordernissen für Flächen der ehemaligen Farbenfabrik Coswig/Anhalt (Zusammenfassung), Leipzig 2004, S. 3

von anthropogenen Einflüssen ab: Stoffeinträge, Temperatur- und Luftfeuchteveränderungen, Bodenauf- und Abtrag oder Verdichtung, Be- oder Entwässerung, Lärm, Licht, Einbringen von Arten, Verdrängung von störungsempfindlichen, spezialisierten, seltenen oder konkurrenzschwachen Arten.

1.4.3.2 Ermittlung der Umweltauswirkungen

A Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf Wohn- und Erholungsnutzungen (soweit aktuell vorhanden) sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- bauzeitliche Schall- und Staubemissionen
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingte Schallemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr des Verbrauchemarkts und durch die Nutzung der Marina

Die baubedingt möglichen Lärmentwicklungen führen zu Beeinträchtigungen der Wohnungs- und Arbeitsfunktion der Umgebung. Auf Grund der temporär begrenzten Wirksamkeit sind dadurch keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten. Die betriebsbedingt zu erwartenden Schallimmissionen werden durch die zulässigen Grenzwerte für Mischgebiete und schalltechnisch eingeschränkte Gewerbegebiete sowie durch die Art der Nutzung der Sondergebiete im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB und nach BauNVO so festzusetzen sein bzw. sich auf Grund der beabsichtigten Nutzung verstehen, dass kein relevanter Immissionsbeitrag geleistet wird. Erhebliche, nachhaltige Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen der durch den in ca. 380 m Entfernung befindlichen B-Plan „Gewerbegebiet Büroer Feld“ ermöglichten Emissionen sind durch entsprechende Festsetzungen so eingeschränkt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet werden.

B Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf den floristisch-faunistischen Lebensraum sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- bauzeitliche Schallemissionen
- temporäre Flächeninanspruchnahme
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingte Schallemissionen durch Verbrauchemarkt und Marina
- Störung / Verdrängung empfindlicher Arten

Bauzeitliche Lärmentwicklungen und baubedingte Flächeninanspruchnahme führen zu temporären Funktionsbeeinträchtigungen der Lebensräume. Soweit überwiegend häufige, kurzfristig ersetzbare Biotoptypen betroffen werden und störungsempfindliche Arten in die Umgebung ausweichen können, ist aus den temporären Beeinträchtigungen keine nachhaltige, erhebliche Auswirkung zu folgern.

Die anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme ist dauerhaft und nachhaltig, sie führt zum Verlust der floristischen und faunistischen Lebensraumfunktionen auf der entsprechenden Fläche. Empfindliche Arten werden durch die zu erwartenden Störungen und dauerhaften Schallimmissionen beeinträchtigt und in weniger betroffene Bereiche ausweichen.

Erhebliche, nachhaltige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat, das LSG, das Coswiger Luch und damit den Lebensraum des Bibers sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, soweit die von ihm ausgehenden Beeinträchtigungen anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes lokal begrenzte Ereignisse bleiben.

Für die im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen schützenswerten Biotope gem. § 37 NatSchG LSA sind in Folge des Vorhabens keine erheblichen, nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Schutzvorkehrungen wie insbesondere das „Abstandhalten“ von Nutzungen mit Störpotential von schutzwürdigen Biotopen, Lebensräumen oder Artenvorkommen berücksichtigt. Die aktuell vorhandenen Biotoptypen werden z. T. durch andere, neu zu schaffende ersetzt. Dies gilt für die aufgelassen Nutzgärten / Grünflächen und ehemalige Zieranlagen.

Die Erheblichkeit des Lebensraumverlustes für Flora und Fauna in Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme ist lokal begrenzt, eine darüber hinaus – über die Grenzen des Plangebiets - gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der aufgeführten Schutzvorkehrungen (s. o.) nicht zu erwarten. Der negative Effekt wird dadurch gemindert, dass in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets Ausweichbiotope zur Verfügung stehen.

C Schutzgut Boden

Auswirkungen auf die Bodeneigenschaften und Bodenfunktionen sind vor allem bau- und anlagenbedingt möglich:

- temporäre Flächeninanspruchnahme (Bauzeit)
- temporäre Stoffeinträge (Bauzeit)
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingte Stoffeinträge

Während der Bauzeit kommt es zu Flächenbeanspruchungen und mögliche Stoffeinträge, die temporär begrenzt i. d. R. nicht dauerhaft und erheblich wirken. Durch die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zwecke der Bebauung oder Versiegelung sind erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Es kommt zum Totalverlust der Bodenfunktionen, im Plangebiet gehen dabei sowohl anthropogen stark als auch weniger überprägte Böden einschließlich des Bodenlebens und der Funktion als Pflanzenstandort verloren.

D Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben sind bau-, anlagen und betriebsbedingte Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser möglich:

- temporäre Stoffeinträge (Bauzeit)
- temporäre Wasserhaltung
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingte Stoffeinträge

Baubedingt kann es zu Verunreinigungen des Wassers kommen, diese Beeinträchtigungen sind jedoch nach aktuellem Stand der Technik vermeidbar. Baubedingt kann auch die temporäre Wasserrückhaltung mit lokaler Auswirkung auf den Grundwasserspiegel nötig sein, eine zeitlich befristete Auswirkung ohne Nachhaltigkeit. Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme nachteilig und nachhaltig, bleibt allerdings lokal begrenzt und ist vor dem Hintergrund des Aufnahmepotentials der vorhandenen Böden zu sehen.

Betriebsbedingte Stoffeinträge sind nur bei unsachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen möglich, z. B. im Rahmen der Marina-Nutzungen.

Um erhebliche Auswirkungen auf den hochwassergefährdeten Bereich zu vermeiden sind hochbauliche Anlagen nur außerhalb der Hochwasserlinie von 64,00 m über HN zu verorten, der Bebauungsplan muss mit seinen Festsetzungen die ungestörte Durchströmbarkeit, den ungehinderten Anstrom, Verteilung und Abfluss des Wassers sichern.

E Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- bauzeitliche Staub- und Stoffemissionen

- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingter Staub- und Stoffausstoß

Während der Bauphase ist mit erhöhtem Staubaufkommen und sonstigen Stoffausträgen im umgebenden Bereich zu rechnen, von diesen temporären Beeinträchtigungen der Luftthygiene sind keine dauerhaften, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung werden wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind auf Grund der insgesamt guten Durchlüftungssituation, der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren im Planungsgebiet und seiner Umgebung, sowie der relativ geringen Ausdehnung nicht zu erwarten.

Der Schadstoffausstoß von KfZ und Heizanlagen ist entsprechend dem Stand der Technik als nicht erheblich nachteilig i. S. d. Umweltrelevanz anzusehen.

F Schutzgut Landschaft

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, das Erleben und die Erholungsfunktion sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt möglich:

- baubedingte Schallemissionen
- temporäre Staub- und Stoffeinträge
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen
- betriebsbedingte Schallemissionen

Gegenwärtig ist das Plangebiet trotz vorhandener naturraumtypischer Ausstattungselemente wenig erholungsgeeignet, es wird i. d. R. von Erholungssuchenden lediglich durchquert, die Bereiche weiter westlich und an der Elbe aufsuchen. Die zu erwartenden Auswirkungen wie erhöhtes Staubaufkommen und Lärm während der Bauphase sind zeitlich begrenzt und nicht nachhaltig. Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten. Was die geplante Marina betrifft, ist sie unmittelbar mit der Schaffung von Erholungsmöglichkeiten verknüpft.

Von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben ist nicht auszugehen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes die vorhandenen naturraumtypischen Ausstattungselemente entsprechend erhalten und schützen. Durch die Entsiege-

lungen und Gebäudeabrisse sind bereits positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild sichtbar.

Die betriebsbedingt zu erwartenden Schallemissionen werden durch die zulässigen Grenzwerte für Mischgebiete und Sondergebiete im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB und nach BauNVO so festgesetzt, so dass kein relevanter Immissionsbeitrag geleistet wird. Erhebliche, nachhaltige Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

G Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das geplante Vorhaben können sich für Baudenkmale und sonstige Kultur- oder Sachgüter mögliche bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ergeben:

- baubedingte Beeinträchtigungen
- anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und befestigte Flächen

Im Plangebiet ist ein Baudenkmal vorhanden, dass im Zuge der weiteren Nutzung erhalten werden soll, so dass hier keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Allerdings kann es während der Bauzeit, wenn angrenzende Bauten abgerissen werden, zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Das Baudenkmal ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen vor nachhaltiger Schädigung zu bewahren.

H FFH-Verträglichkeit/Prognose

- Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Elbeblick“ umfasst im Süden auch Wasserflächen der Elbe. Damit wird das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ erfasst, dessen nördlichen Abschluss hier die Elbe bildet, die Grenzziehung erfolgte dabei am Nordufer entlang der Kaimauer. Da für den sich überwiegend südlich erstreckenden Bereich (außerhalb des Plangebiets) eine Gebietsmeldung als FFH-Gebiet, sowie die Voraussetzung als europäisches Vogelschutzgebiet (EU-SPA) bestehen, ist hier die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den Zielen der Unterschutzstellung zu beurteilen.

FFH-Gebiete sind gem. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. EU-SPA-Gebiete sind besondere Schutzgebiete, hier i. S. d. Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Beide dienen dem Aufbau des europaweit vernetzten Schutzgebietssystems Natura 2000 (vgl. auch §§ 32-38 BNatSchG).

Für Pläne oder Projekte, die Natura 2000 - Gebiete erheblich beeinträchtigen können, sind Verträglichkeitsprüfungen im Hinblick auf die besonderen Erhaltungsziele der Gebiete erforderlich. Die Maßstäbe der Ver-

träglichkeit ergeben sich dabei aus dem jeweiligen Schutzzweck bestehender Schutzgebiete und dazu erlassener Vorschriften (Schutzgebietsverordnungen), sowie aus den Inhalten der zur Erfassung der „Natura 2000“ - Gebiete erstellten Standard – Datenbögen.

Ist trotz negativer Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art ein Plan oder Projekt durchzuführen und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so müssen alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der globalen Kohärenz der Natura 2000 Gebiete ergriffen werden.

Von der Gebietsmeldung erfasst ist im Planungsgebiet ausschließlich die Wasserfläche der Elbe. Die Elbe selbst ist als Bundeswasserstraße festgesetzt. Zur Gewährleistung dieser Funktion wurden und werden entsprechende Gewässerbaumaßnahmen (z. B. Streichlinienkorrektur) durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Elbeblick“ ist das Elbufer als Hafen mit Kaimauer, Anlegestelle und Lagerplätzen naturfern ausgebaut.

Die sich unmittelbar anschließenden Flächen der ehemaligen Farbenwerke sind als Altindustrie-Standort stark überprägt, sie stellen im Planungsgebiet hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts den am stärksten beeinträchtigten Bereich dar.

Ebenfalls beeinträchtigt sind die sich bis zum Industriegleis im Westen des Geltungsbereichs erstreckenden Flächen. Das Gelände ist durch Aufschüttungen und (steile) Böschungen dauerhaft verändert.

- Erhaltungsziel, Schutz und Entwicklung

Das FFH- /EU-SPA-Gebiet weist Vorkommen von Lebensräumen und Arten gem. der Anhang I und II der FFH-Richtlinie auf, die damit einhergehenden Erhaltungsziele dienen der Beurteilung der Verträglichkeit.

Schutzzweck und Erhaltungsziel ist die Bewahrung und Entwicklung der Lebensraumtypen gem. FFH-RL und die Erhaltung der genannten Arten, ihrer Lebensräume und ihrer Reproduktionsfähigkeit. Das zu schützende Gebiet stellt einen repräsentativen Ausschnitt der Elbeniederung mit Altwässern, Röhrichen, Bruchwäldern, Hartholzauwald und Auwiesen dar. Die flächenmäßig am häufigsten auftretenden Lebensraumtypen sind dabei Feucht- und Halbfeuchtwiesen (47 %) und Laubwald (31 %).

I Potenzielle Auswirkungen

Die Elbe bildet für den hier zu untersuchenden Bereich die nördliche Grenze des FFH-/ EU-SPA-Gebietsvorschlags. Der wesentliche Teil der

genannten Erhaltungs-, Entwicklungs- und Schutzziele betrifft die sich südlich des Flusses erstreckende Gebiete.

Die Lebensraumtypen gem. Anhang I FFH-RL befinden sich mit Ausnahme der Elbe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 „Elbeblick“. Das Elbufer stellt sich im Planungsgebiet mit dem alten Hafen und den daran angrenzenden Altindustrie-Standorten als naturfern ausgebaut und anthropogen stark überprägt dar.

Bzgl. den gem. Anhang II FFH-RL vorkommenden Arten ist der Biber (*Castor fiber*) im Planungsgebiet – außerhalb des FFH-/ EU-SPA-Gebiets – am Ziekoer Bach zu finden. Allerdings besteht kein naturnaher Anschluss des Bachtälchens an die Elbe, da der südliche Abschnitt naturfern verbaut und verrohrt ist und an der Kaimauer endet.

Die Bauleitplanung sieht im südlichen Gebietsbereich für den alten Hafen und das Fabrikareal eine Marina und einen Campingplatz vor. Diese Nutzung muss sich der Funktion als Bundeswasserstraße unterordnen, d. h. darf diese nicht behindern. Die Ansprüche hinsichtlich des technischen Ausbaus richten sich nach dieser höherrangigen Funktion, die von der Marina nicht übertroffen werden.

Dies gilt insbesondere auch für das gegenwärtig im Antragsverfahren befindliche Projekt einer Wasserskistrecke auf der Elbe. Darüber hinaus müssen hier auch die Schutzansprüche der geplanten Nutzungen sowie der angrenzenden Schutzgebiete hinsichtlich zu erwartender Immissionen beachtet werden.

Die Bauleitplanung sieht für den zu betrachtenden südlichen Geltungsbereich eine bauliche Nutzung vor, die in Art und Intensität im Vergleich zur vorhergehenden industriellen / gewerblichen Nutzung geringer bemessen ist. Darüber hinaus gehende, zusätzliche Auswirkungen sind gegenwärtig nicht zu erwarten.

Die genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-RL befinden sich – mit Ausnahme der Elbe als Fließgewässer Typ 3270 – außerhalb des Plangeltungsbereichs südlich des gegenüberliegenden Elbufers.

Die geplanten Nutzungen stellen überwiegend – insbesondere für den südlichen Geltungsbereich keine neuen Aktivitäten in der Landschaft dar, sondern die Nachnutzung / Reaktivierung bestehender Standorte.

J Zusammenfassung

Insgesamt werden durch das Vorhaben nur in Teilbereichen erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet. Die Erheblichkeit der Auswirkungen bezieht sich baubedingt – temporär – auf verstärkten Lärm und Staubemissionen, damit einher geht ein erhöhtes Stoffeintrags-

risiko für Boden und Wasser, sowie das Stören der Tierwelt. Anlagenbedingt bezieht sich die Erheblichkeit der Auswirkungen besonders auf die Nachhaltigkeit der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tiere. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt nicht erheblich. Sie können, insbesondere für das Überschwemmungsgebiet, verhindert werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes die weitere, ungehinderte Durchströmbarkeit sichern. Die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch, sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich betroffen.

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die im Planungsgebiet vorhandenen schützenswerten Biotope gem. § 37 NatSchG LSA, die in der Umgebung vorhandenen Bereiche wie das Coswiger Luch als Lebensraum des Bibers, das LSG „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ und das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ sind nicht zu erwarten.

1.4.3.3 Vermeidung, Verminderung, Kompensation von Umweltauswirkungen

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen, wird nur ein Teil der bisher unbebauten Fläche beansprucht. Für das Sondergebiet der Marina wird ein bereits bestehender, altindustrieller Konversionsstandort revitalisiert, was dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Teilflächen werden entsiegelt.

Das bestehende Baudenkmal soll erhalten werden, ehemalige, z. T. noch erkennbare Wegebeziehungen werden wieder aufgenommen. Schützenswerte Biotope werden erhalten. Vorhandene Großbäume (Solitäre) sollen in die neuen Bauflächen integriert werden. Entlang des Ziekoer Baches wird eine Pufferzone als Grünfläche gestaltet, die sich an den Gewässerschonstreifen anschließt. Der Ufergehölzsaum mit Arten der Hartholzauwe sowie die Gehölzbestände entlang der westlichen Gleistrasse und der Böschungen des ehemaligen Böttcherei-Geländes (später Kleingärten) sollen dauerhaft gesichert werden (Erhalt und Pflege).

Mit den neu zu gestaltenden Grün- und Freiflächen werden bei entsprechender Biotopentwicklung auch neue Lebensräume für Flora und Fauna initiiert. Der naturschutzfachliche Ausgleich des gem. § 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 im Landschaftspflegerischen Begleitplan auf der Grundlage der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung.

1.5 Planinhalt/Bebauungsplanbegründung

Baugebiete

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB werden aus den Darstellungen von Gemischten Bauflächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete entwickelt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich nördlich der Elbstraße im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist, durch die Aussagen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt), als überholt anzusehen.

Mischgebiete (MI)

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie der angrenzenden baulichen und naturräumlichen Prägungen werden im nördlichen und mittleren Teil des Plangeltungsbereiches Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes entlang der Elbstraße soll eine zeitgemäße und dem künftigen Stellenwert des Standortes entsprechende Bebauung entstehen, wie sie in ihrem Maßstab benachbart bereits vorgefunden bzw. aus der Gesamtkonzeption des Bereiches zwischen Elbstraße und Elbe fernerhin für sinnvoll erachtet wird.

Die Festsetzung des Mischgebietes südlich der B 187 trägt auch dem Umstand Rechnung, dass hier seitens eines Vorhabenträgers die verbindliche Absicht an die Stadt Coswig (Anhalt) heran getragen wurde, unter anderem einen Verbrauchermarkt errichten zu wollen. Dieses Vorhaben ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Über eine textliche Festsetzung werden in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Es widerspricht den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Coswig (Anhalt), in diesem Bereich der B 187 bzw. der Elbstraße derartige Nutzungen anzusiedeln.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in den Mischgebieten so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann, auch unter teilweiser Einbeziehung der vorhandenen Altsubstanz, (hauptsächlich nördlich der Elbstraße), ein gutes Angebot für eine mischgebietstypische Nachnutzung der vorhandenen Flächen durch die Stadt Coswig (Anhalt) mit vorliegender Bauleitplanung unterbreitet werden. Resultierend wird - angrenzend an die Roßlauer Straße - im Geltungsbereich eine eingeschossige Bauweise, ebenso wie in Anlehnung an den baulichen Maßstab der Nachbarbebauungen nördlich der Elbstraße, zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Südlich der Elbstraße wird in Anlehnung an die vorhandene Gebäudestruktur, im eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Sondergebiet "MARINA" ebenso die Möglichkeit festgesetzt, bis zu zwei Vollgeschossen zu bauen. Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Stadt Coswig (Anhalt), im nahen Übergang zur offenen Landschaft eine aufgelockerte Gebäudestruktur, mit der Möglichkeit stärkerer Durchgrünung anzustreben.

Die straßenbegleitende Bauflucht entlang der Elbstraße entspricht der typisch angrenzenden Baustruktur im weiter östlich verlaufenden Bereich des Straßenzuges (Stadtsilhouette entlang der Elbe) und wird daher in den grundsätzlich stadtbildbestimmenden Bereichen durch eine Baulinie festgesetzt.

Die Baugrenzen in den Baugebieten verlaufen teilweise auf den Grundstücksgrenzen. Hiermit soll insbesondere im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches erreicht werden, dass die baulichen Anlagen, den auf Grund der angrenzenden naturräumlichen Strukturen, aber auch des als zu erhaltend festgesetzten Baumbestandes, sehr restriktiv bemessenen Flächenanteil flexibel und doch effizient ausnutzen können. Hier wird es unter Umständen erforderlich, Baulasten einzutragen.

Dennoch verweist die Stadt Coswig (Anhalt), vor dem Hintergrund einer schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden in diesem Bereich, ausdrücklich auf den Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde, auf Grund der Regelungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Damit wird die für einen sinnvollen Entwicklungsspielraum notwendige Flexibilität für die konkrete Entwicklung baulicher Anlagen eingeräumt.

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

Gewerbegebiete (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Teilflächen im Plangeltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gelände ist mit den devastierten Betriebsanlagen der ehemaligen Farbenwerke sowie angrenzender, aufgelassener ehemals gewerblich genutzter Anlagen überbaut. Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb des Gewerbegebietes ermöglichen, gleichzeitig aber auch der exponierten Lage an der Elbstraße Rechnung tragen. So wurde, unter dem Gesichtspunkt der baulich-räumlichen Gliederung, die offene Bauweise durch die Stadt Coswig (Anhalt) festgesetzt,

da diese bei gewerblicher Nutzung der Flächen für kleinere Unternehmen keine Härte hinsichtlich der Produktions- / Betriebsbedingungen erwarten lässt.

Bezüglich der angrenzenden, schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Gewerbegebietes werden Festsetzungen zur schalltechnischen Beurteilung für Gewerbelärm bestimmt. Bei der Beurteilung von beantragten Einzelgenehmigungsverfahren im eingeschränkten Gewerbegebiet wird somit unter Umständen der anlagenbezogene, schalltechnische Nachweis erforderlich, um die mischgebietstypischen Emissionen nachbarschützend nicht zu überschreiten.

Die Stadt Coswig (Anhalt) setzt ferner die Höhe der baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen aus städtebaulichen Gründen (siehe auch – Mischgebiete) fest, ausgenommen die in der Festsetzung benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt somit unter Beachtung des Gebietscharakters und der im städtebaulichen Zusammenhang hier gewünschten Baukörper. Zur Festsetzung der Baulinie entlang der Elbstraße gelten die gleichen Gründe wie unter "Mischgebiete" benannt.

In Kombination mit dem Sonstigen Sondergebiet "MARINA" verspricht sich die Stadt Coswig (Anhalt) durchaus synergetische Effekte hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung der festgesetzten Flächen (Bootsbau- oder Reparaturbetriebe, Ausrüster ...). Deshalb werden Nutzungsarten, die diesem Planungsziel abträglich wären, über eine entsprechende textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist es auch nicht Planungsziel der Stadt Coswig (Anhalt), Handelseinrichtungen in diesem Gebiet zu konzentrieren, welches ebenso über eine textliche Festsetzung geregelt wird. Auf Grund der besonderen Spezifik und Lage des Gewerbegebietes soll das Wohnen als Ausnahmetatbestand gemäß BauNVO als zulässig bestimmt werden. Es erfolgt ebenso eine textliche Festsetzung zur Regelung dieses Sachverhaltes.

Sonstige Sondergebiete (SO), Sondergebiet MARINA

Es ist sinnvoll, die Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes "MARINA" in ein wassertouristisches Gesamtkonzept der Stadt Coswig (Anhalt) einzubinden. Hierbei geht es um die Verknüpfung vorhandener Angebote und die stufenweise Realisierung weiterer Angebotselemente. Ziel des Konzeptes der Stadt Coswig (Anhalt) ist die Durchgängigkeit des Uferweges im Bereich der Stadtkante zur Elbe. An diesem, teils historischen Wegeverlauf werden sich wassertouristische Angebote aufreihen. Die Aufgabe dieser Verknüpfung ist die Erhöhung der touristischen Leistungsfähigkeit in wassertouristischer Hinsicht. Es geht dabei weniger um umfangreiche und kostspielige Neuentwicklungen, sondern mehr um die Stärkung und den Ausbau von Vorhandenem und die effiziente Nutzung von Potenzialen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen auf der konzeptionellen Grundlage der Stadt Coswig (Anhalt) respektive der Maßnahmenbeantragung im Rahmen des "Wassertouristischen Netzwerkes Blaues Band", in Verbindung mit den generellen Ordnungsvorstellungen der Stadt Coswig (Anhalt) zur Gesamtentwicklung ihres Stadtuferbereiches.

Das geplante Baugebiet setzt im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches einen Schlusspunkt hinter die westwärts gerichtete Bebauung des nördlichen Elbufers im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt). Im Wesentlichen erfolgt hier die Einbeziehung von Konversionsflächen der ehemaligen Farbenwerke Coswig (Anhalt) sowie der devastierten Verladeanlagen des alten Coswiger Hafens.

Das geplante Sonstige Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung "MARINA". Die Bezeichnung prägt dem Umstand Rechnung, dass die Stadt Coswig (Anhalt) in die 2. Prioritätsstufe des "Wassertouristischen Netzwerkes Blaues Band" innerhalb des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen wurde. Hier werden damit künftig vom Wassertouristen Einrichtungen erwartet, die eine durchschnittliche bis gehobene Ausstattung und Angebotsqualität besitzen. So übernimmt Coswig mit der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes auch wassertouristische Aufgaben der Region, welches mit dieser hohen Bedeutung sich letztlich auch in der Struktur des baulichen Erscheinungsbildes rechtfertigen lassen muss. Damit einher geht die Erschließung des wassertouristischen Teiles der "MARINA". Hier ist vor allem die Anbindung an die Innenstadt von Coswig (Anhalt) wesentlich. Die Wassertouristen sollen Gelegenheit haben, zu Fuß vom "Hafen"/Liegeplatz in die Stadt zu gelangen. Dieses Anliegen korrespondiert mit dem bereits eingangs erwähnten Ziel der Stadt Coswig (Anhalt), mit dem vorliegenden Sonstigen Sondergebiet "MARINA" den Auftakt bzw. Schlusspunkt der künftigen Elbuferpromenade in diesem Bereich zu setzen. Damit dient das Sonstige Sondergebiet "MARINA" der Errichtung von wassertouristischen Infrastruktureinrichtungen, wie Bootshäusern mit der Möglichkeit des Gaststättenbetriebes, Slipanlagen, Servicegebäuden (z. B. Hafenmeisterei mit Aufenthaltsräumen, Duschen, Wassertankstellen etc.) einschließlich Übernachtungsangeboten für Wasserwanderer ("Matrazenlager"), sowie der Anlage einer Uferpromenade.

Die im Zusammenhang mit den Einrichtungen oder Anlagen stehenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sind dabei genauso zulässig, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden sollen.

Ein Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes "MARINA" befindet sich unterhalb der mit rd. 64,00 m ü. HN festgesetzten Überschwemmungsbereichsgrenze (63,92 m HN – als Höhenordinate für H_{W100} durch LHW mitgeteilt) der Elbe. Die festgesetzten Baugrenzen berühren im Sinne vorbeugender Gefahrenabwehr den hochwassergefährdeten Bereich nicht. Obwohl der Anteil der überbaubaren zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche zunächst gering erscheint, sind jedoch regelmäßig die im Rahmen der Ermittlung der Grund-

flächenzahl mit zu betrachtenden Zufahrten, Stell- und Wendeplätze, der Promenadenverlauf, Gehwege, Flächen für Bootsslipeinrichtungen und andere als bauliche Anlagen im Sinne der BauNVO anzusprechende Einrichtungen mehr, bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit zu berücksichtigen. Folgerichtig wurde die GRZ mit 0,7 gewählt, um ein höchstmögliches Maß an Flexibilität für die Art der Nutzung einzelner Flächenanteile, im Sinne einer Angebotsplanung, für das in Rede stehende Baugebiet zu erreichen. Somit geht die Stadt Coswig (Anhalt) davon aus, dass der größte Teil der vorgenannten Anlagen sich in entsprechender Bauweise, (Lage im hochwassergefährdeten Bereich), auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes "MARINA" befinden werden.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Standsicherheit der Böschung in diesem Bereich zur Elbe nur gewährleistet ist, wenn eine entsprechende Vorlagerschüttung aus Wasserbausteinen auf den Fuß der Böschung aufgebracht ist, da davon ausgegangen werden muss, dass diese Fußsicherung nicht durchgängig vorhanden ist. Hinweis: Zum Einbau sind Wasserbausteine der Klasse II/III vorzusehen. Das Steinmaterial muss den "Technischen Lieferbedingungen für Wasserbausteine" genügen. Die Trockenrohdichte darf die Größe $p = 2,6 \text{ kg/dm}^3$ nicht unterschreiten. Ggf. ist zusätzlich eine vorhandene Pfahlreihe am Fuß der Pflasterung zu ergänzen. Ferner ist zur Erfassung des sonstigen Sicherungsumfanges eine Kontrollpeilung längs der alten Verlade- stelle durchzuführen, Fehlstellen sind zu ergänzen.

Die Festsetzung der Möglichkeit zweigeschossiger Bauweise als Höchstmaß folgt der Art der Nutzung wie vorbenannt. Festgesetzt wird damit die Anzahl der Vollgeschosse unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise in den vorgegebenen Flächengrößen anzutreffenden Baukörpern ausschließlich aus städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sonstigen Sondergebiet "MARINA" durch Baugrenzen festgesetzt, um auf Grund der exponierten Lage des Baugebietes eine prinzipielle städtebauliche Ordnung zu Grunde zu legen und dem Umstand der Überflutungssicherheit Rechnung zu tragen.

Sonstige Sondergebiete (SO), Sondergebiet Wassersport- und Campingplatz- gebiet

Südwestlich im Plangeltungsbereich befinden sich die ehemaligen Wasserfasungen der früheren Papierfabrik Coswig (Anhalt). Hier wird in Erwartung synergetischer, funktionaler und wirtschaftlicher Zusammenhänge ein Wassersport- und Campingplatzgebiet festgesetzt. In Teilbereichen wird dieses Sonstige Sondergebiet durch einen Zeltplatz ergänzt.

In den letzten Jahren ist ein zunehmender Trend zur Freizeit- und Urlaubsgestaltung mittels Wohnmobilen zu beobachten, die mittlerweile ein Hauptmerkmal des Campingplatzwesens darstellen. Anders als der übliche Campingplatz- oder Zeltplatzbesucher legen Wohnmobilisten häufig wenig Wert auf einen naturnah, grünräumlich gestalteten Platz. Wohnmobilisten betonen ihre Un-

abhängigkeit von festen Einrichtungen und suchen eher befestigte Stellplätze (Parkplätze) für eine Nacht als die auf Camping- oder Zeltplätzen üblichen Rasenflächen. So ist davon auszugehen, dass dieses Klientel eher den künftigen Parkplatz der Marina nutzen würde, als das Übernachtungsangebot auf dem Campingplatz.

Um dieses "wilde" Campen auf dem Parkplatz bzw. benachbart gelegenen Flächen ausschließen zu können, ohne das Angebot für Wohnmobiliten zu beschränken, soll daher im Südwesten des Plangebietes ein befestigter Bereich hergerichtet werden, der Raum für dieses Klientel bietet. Der Bereich steht natürlich auch Wohnwagenbesitzern offen, die Raum für einen Kurzaufenthalt suchen.

Wegen des angestrebten Charakters des Platzes als befestigter Stellplatz unterscheidet sich das Areal gänzlich von einem grünräumlich geprägten Zeltplatz. Das Areal wird daher gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet "Wassersport- und Campingplatzgebiet" festgesetzt. Dem Wesen nach ist damit dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen. Ergänzt wird das Sondergebiet durch den Zulässigkeitsrahmen betriebsspezifischer Gebäude wie Rezeption, Sanitär- und Lagergebäude, Letzteres zur saisonalen Unterstellung von Gerätschaften und temporär zu verwendenden Ausstattungselementen. Die Besonderheit dieses Gebietes bezieht sich darüber hinaus auf den Aufenthalt von Wassersportfreunden, die es im Rahmen der textlichen Festsetzung ermöglicht bekommen, sich hier mit ihrem notwendigen Equipment aufzuhalten. Das schließt die breite Palette von Ausrüstungsgegenständen ein, die zum Wassersport auf der unmittelbar angrenzenden Elbe vorstellbar sind. Damit hebt sich das festgesetzte Baugebiet deutlich vom Campingplatzgebiet gem. § 10 BauNVO ab, da „normales Camping“, wie festgesetzt, gleichberechtigt als Ergänzung zu den wassersportlichen Aktivitäten möglich bleiben soll. Der besondere Status des Sondergebietes ist darüber hinaus für die Öffentlichkeit auch ein Hinweis, dass die in Verbindung mit wassersportlichen Aktivitäten entstehenden Begleiterscheinungen (z. B. Geräusche durch Bootsmotoren oder a. m.) als regelmäßig mit der Zweckbestimmung des Gebietes in Verbindung stehende Sachverhalte anzusehen und damit im ortsüblichen Umfang hinzunehmen sind.

Aufgrund des angestrebten Charakters als befestigter "Stellplatz" mit den erforderlichen Zuwegungen zu den Standplätzen, erübrigen sich weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Da befestigte Standplätze die Hauptnutzung des Sondergebietes sind, insofern keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Stellplätze im Sinne von § 21a BauNVO darstellen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche über die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Der Rückbau der Brunnen des ehemaligen Altwerkes des CWC im Bereich des Wassersport- und Campingplatzgebietes wurde gegenüber der Real-Bau Dessau GmbH angeordnet. Die Brunnen sind bis Juli 2006 zu verwahren.

Sondergebiet Ferienhausgebiet

Nördlich des Sonstigen Sondergebietes Wassersport- und Campingplatzgebiet und damit westlich im Geltungsbereich gelegen, befindet sich auf einem Areal ehemaliger Kleingärten, die sich heute als aufgelassene Struktur zeigen, das Sondergebiet Ferienhausgebiet. Die Festsetzung erfolgt auch hier in Erwartung synergetischer, wirtschaftlicher und funktionaler Zusammenhänge mit den weiteren Sondergebieten des Plangeltungsbereiches.

In Ergänzung der bestehenden Übernachtungsangebote für den Fremdenverkehr wie Campingplatz und Marina soll ein Ferienhausgebiet entstehen. Es handelt sich dabei um Ferienhäuser mit einer max. Grundfläche von 60 m². Die kleine Anlage soll über ein privates Wegenetz erschlossen werden. Ferner ist herauszustellen, dass abweichend vom saisonalen Charakter der wassersportlichen Betätigungen hier die ganzjährige Nutzbarkeit angestrebt wird. Das bedeutet, dass bspw. mehrtägige Kurse zur Erlangung von Schifffahrtspatenten / Bootsführerscheinen u. a. m. möglich sein sollen, weswegen die Zulässigkeit einer baulichen Einrichtung für derartige Zwecke zur eigentlichen Ferienhaushausnutzung hinzutritt. Nur in der sinnvollen, konzentrierten Verknüpfung der unterschiedlichen Angebote im Bereich des Wassertourismus wird es gelingen, die zukünftigen Standortvorteile des Gesamtbebauungsplanes vollständig zur Geltung zu bringen. Diesem Ziel sieht sich somit auch die Zweckbestimmung des vorliegenden Sondergebietes verpflichtet.

Mit Blick auf die o. g. Funktion und Ausgestaltung der Anlage wird das Gebiet gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Dem Wesen nach ist damit dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen. Ergänzt wird das Sondergebiet durch den Zulässigkeitsrahmen betriebsspezifischer Gebäude wie vorbenannt.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Parzellierung des Gebietes und der zulässigen Grundfläche der Ferienhäuser wird die Anzahl von Nebengebäuden wie Gartenhäuser und Geräteschuppen unabhängig davon, ob diese genehmigungspflichtig sind oder nicht, auf ein Gebäude pro Ferienhaus begrenzt. Aus diesem Grunde sind auch Garagen unzulässig. Überdeckte Stellplätze wie Carports sind dagegen zulässig.

Im Sinne der beabsichtigten Ferienhausbebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erforderlich. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im Sinne des angestrebten Gebietscharakters über ein Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse von I bestimmt. Die Festsetzung einer Bauweise erübrigt sich mit Blick auf die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser.

Die überbaubare Fläche wird großräumig über eine Baugrenze bestimmt, um der konkreten Aufstellordnung der Ferienhäuser, die sich auch nach den einzelnen Modellen richten wird, nicht vorzugreifen. Mit Rücksicht auf die vorhandene Eingrünung durch Hecken und Baumreihen werden die Baugrenzen angrenzend zu den vorhandenen Pflanzungen festgesetzt.

Mit dem Erhalt der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen wird der Bereich hinsichtlich möglicher Staubeinwirkungen von der verlängerten Elbstraße aus abgeschirmt.

Die Sonstigen Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ und „Wassersport- und Campingplatzgebiet“ werden im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes durch ein und denselben Betreiber geführt. Die Erschließung beider Sondergebiete erfolgt über die festgesetzte private Verkehrsfläche.

Allgemein gilt:

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 Nr. 38 v. 07.09.1993, Seite 477) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1998, GVBl. LSA, S. 186, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA, S. 368) berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA, S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2004 (GVBl. LSA, S. 852, 853) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gem. § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

Die im Plangebiet befindlichen Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lagefestpunktfeldes sind zu schützen (§§ 5, 19 Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992 in der derzeit gültigen Fassung).

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Plangeltungsbereich östlich des Ziekoer Bachs sowie im südlichen Plangeltungsbereich westlich und teilweise östlich an den Gewässerverlauf anschließend, werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die überwiegende Umgrenzung mit der Signatur "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" greift direkt den Umstand auf, dass es sich beim Ziekoer Bach um ein nach Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) geschütztes Biotop (§ 30) handelt, dessen Sicherung nur durch die naturnahe bzw. naturbelassene Entwicklung des Umfeldes gesichert werden kann.

Die ferner im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindliche Fläche mit der Umgrenzungssignatur "Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen" hat das Ziel der naturräumlichen Aufwertung unter gleichzeitigem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes in diesem Bereich. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass über diese und die westlich daran angrenzende öffentliche Grünfläche die Anlage einer Fußwegeverbindung erfolgen kann, die Teilstück des eingangs benannten Wegeverlaufes von der "Westvorstadt" zur Elbe sein kann.

Die Inanspruchnahme des Gewässerschonstreifens auf dem letzten Teilstück der Wegeverbindung (Westvorstadt-Elbe) im unmittelbaren Anschlussbereich an die B 187 ist einvernehmlich mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Der Ausbaugrad des Weges in diesem Bereich muss für die Fahrzeuge des Unterhaltungsverbandes dimensioniert sein.

Die östlich des Ziekoer Baches im südlichen Plangeltungsbereich gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz soll eine maritime Kinderspielanlage aufnehmen, die das Angebot für die jüngsten Gäste im Gesamtkontext der Marinaplanung hier eingeordnet wird.

- Private Grünflächen

Im südlichen Plangeltungsbereich ist zwischen dem südlich der Elbstraße gelegenen Gewerbegebiet und dem Sondergebiet "MARINA" sowie östlich angrenzend an die private Grünfläche mit der Umgrenzungssignatur von "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" eine private Grünfläche mit der Umgrenzungssignatur "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Diese Grünfläche soll auch die sich aus den Eingriffstatbeständen ergebenden, anteiligen Ausgleichsmaßnahmen in der Lage sein aufzunehmen und darüber hinaus sowohl eine angemessene räumliche Distanz zwischen dem Gewerbegebiet im Norden und dem Sondergebiet "MARINA" im Süden schaffen, als auch, ergänzend zu der westlich anschließenden privaten Grünfläche, naturräumliche Wirksamkeit entfalten. Auf Grund der geplanten, überwiegend siedlungsräumlichen Begrenzung wurde bei dieser Fläche von einer Umgrenzungssignatur "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" Abstand genommen.

Angrenzend an das Sonstige Sondergebiet "Wassersport- und Campingplatzgebiet" werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzt. Ziel der Stadt Coswig ist es hier, weitestgehend naturnah Zeltplätze auf einer Anzahl festgelegter Stellflächen, unter Berücksichtigung des vorhandenen Grünbestandes, anzubieten. Die somit in diesem Teil des Plangeltungsbereiches befindliche Fläche mit der Umgrenzungssignatur "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" hat resultierend das Ziel des Erhaltes des vorhandenen Gehölzbestandes in diesem Bereich. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die Anlage von Wegeverbindungen nur mit unbefestigter Oberfläche erfolgen darf. Das potenzielle Klientel stellen hier insbesondere Wasserwanderer, die nicht auf dem Boot übernachten können oder wollen, Wassersportler (Wasserskifahrer), Jugendgruppen, aber auch Radwanderer,

die auf den angrenzenden Radwegen unterwegs sind, dar. Für diese Personengruppen, die hauptsächlich avisiert werden, aber auch andere Wochenendcamper, die den Zeltplatz als Basis für Ausflüge in die nähere Umgebung nutzen wollen, ist der festgesetzte Zeltplatz gedacht. Damit erfolgt hier keine ständige oder in regelmäßigen Zeitabständen wiederkehrende Nutzung.

Gemeinsam mit dem Sondergebiet "Campingplatzgebiet" soll die Betreibung "in einer Hand" liegen und über die i. R. des Campingplatzgebietes als zulässig festgesetzte Rezeption abgewickelt werden. Damit ist vorwiegend dem Wesen des Zeltplatzes entsprechend die Errichtung baulicher Anlagen nicht erforderlich und die Zugänglichkeit der einzelnen Stellflächen für die Zelte erfolgt über unbefestigte Wege.

Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen und in unterschiedlichem Ausbaugrad befindlichen Straßen Roßlauer Straße (B 187) und Elbstraße erschlossen. Die Aufnahme der Roßlauer Straße in den Geltungsbereich hat zum Ziel, in diesem Bereich die notwendige Verkehrsflächenbreite festzusetzen, so dass eine Fahrbahnaufweitung entstehen kann, von welcher aus in das festgesetzte Mischgebiet abgebogen werden kann. Die vorliegenden Zählwerte aus der Verkehrszählung 2000 haben einen DTV-Wert für Kfz in Höhe von 12.670 ergeben. Resultierend ist, zur Vermeidung von Behinderungen des fließenden Verkehrs, die vorgenannte Fahrbahnaufweitung im Rahmen der Erschließung des angrenzenden Mischgebietes herzustellen.

Die Anlage von öffentlichen Straßen zur inneren Erschließung des Plangeltungsbereiches wird nur sehr begrenzt erforderlich. Zur Erreichbarkeit des Sondergebietes "MARINA" aus dem Straßenzug Elbstraße zweigt eine als "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche südlich ab. Diese Straßenverbindung nimmt somit von Anfang an Bezug auf den öffentlichen Charakter der entstehenden Nutzungsarten innerhalb des Sondergebietes "MARINA" und stellt so zum einen eine öffentlich gesicherte, verkehrliche Anbindung des Gebietes sicher und geht zum anderen konsequent auf den beabsichtigten, gleichberechtigten Aufenthalt aller Verkehrsteilnehmer im Bereich der "MARINA" ein.

Die Verkehrsflächenbreite des verkehrsberuhigten Bereiches (Mischverkehrsfläche) ist so gewählt, dass es möglich ist, das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich zu versickern oder zu verdunsten, um die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Damit soll eine Erschließungsanlage entstehen, bei der auf Gehwege und Hochborde verzichtet wird.

Über eine textliche Festsetzung wird im Plangeltungsbereich, südlich der Elbstraße, westlich des Ziekoer Bachs, eine Wegeverbindung zwischen dem Sondergebiet MARINA und der Elbstraße festgesetzt. Der in diesem Bereich bereits vorhandene Wegeverlauf sollte hierfür Benutzung finden. Das Ziel der Stadt

Coswig (Anhalt) besteht in der Rückverlegung des Weges in das ehemalige, hierfür vermessene Wegeflurstück.

Damit erfolgt die Erschließung des Wassersport- und Campingplatzgebietes zusätzlich zur Anbindungsmöglichkeit über das Sondergebiet "MARINA" über die Elbstraße und die südlich hiervon abzweigende private Verkehrsfläche. Die Anbindung der Sondergebiete "MARINA" und "Wassersport- und Campingplatzgebiet" ist somit zusätzlich über den das Plangebiet von Nord nach Süd querenden Straßenverlauf gegeben, der im Süden in die Sondergebiete mündet. Nach Westen erschließt er den westlich gelegenen Wassersport- und Campingplatz und den Zeltplatz, nach Süden als Sekundärererschließung die "MARINA". Ein Ausbau dieser Anbindung ist lediglich für den anliegerbezogenen Straßenverkehr beabsichtigt, da der östlich anschließende Uferbereich der MARINA weiterhin vom allgemeinen, motorisierten Fahrzeugverkehr freigehalten werden soll. Die Erschließungsstraße wird somit entsprechend ihrer Funktion als private Verkehrsfläche (einschließlich anteiliger Flächen zur Aufnahme von ruhendem Verkehr) festgesetzt.

Nördlich der Elbstraße zweigt zur Erreichbarkeit der Baugrundstücke des Mischgebietes, aber auch zur weiter währenden Sicherung der rückwärtigen verkehrlichen Andienung der Wohngrundstücke der Hafenstraße, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ab. Bei der Herstellung dieser Wegeverbindung ist insbesondere hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers dafür Vorsorge zu treffen, dass die rückwärtigen Baulichkeiten der anliegenden Grundstücke der Hafenstraße keine Vernässung der hier anzutreffenden Bausubstanz erfahren. Die Herstellung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit obliegt einem Erschließungsträger, die zukünftige Unterhaltung dieses Verkehrsraumes der Stadt Coswig (Anhalt).

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist darüber hinaus ebenso Bestandteil des unter dem Kapitel "Grünflächen" benannten Wegeverlaufes aus der Coswiger Westvorstadt in Richtung Elbufer. Es setzt sich etwa in der Mitte des nördlichen Teils des Plangeltungsbereiches, westlich als private Verkehrsfläche nutzbare Verbindung Richtung Wassersport- und Campingplatzgebiet fort. Es ist bewusst im Bebauungsplan darauf verzichtet worden, dieses Wegerecht über die anschließenden, öffentlichen Grünflächen hinweg zu ziehen, um entsprechend der tatsächlich vor Ort anzutreffenden, naturräumlichen Gegebenheiten ein höchst mögliches Maß an Flexibilität für die unter dem Kapitel "Grünflächen" benannte Wegeverbindung aufrecht zu erhalten.

Ein weiteres Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger wurde an der östlichen Plangebietsgrenze des an die B 187 südlich angrenzenden Mischgebietes gesichert. Hierbei handelt es sich um das Freihalten eines Streifens zur Verziehung von Leitungen der technischen Infrastruktur.

Hinweis: Der Ausbau des Weges Nr. 015 aus dem "Wegekonzept Land Sachsen-Anhalt", die Elbstraße, ist seitens der Stadt Coswig/Anhalt als Wander- und

Überregionaler Radweg geplant, wobei der westliche Teil der Elbstraße außerhalb des B-Plan-Gebietes bereits über das Sonderprogramm Hochwasser wiederhergestellt wurde.

Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze werden im Bereich der Mischgebiete, des Gewerbegebietes und der Sondergebiete "MARINA" und „Wassersport- und Campingplatzgebiet" sowie „Ferienhausgebiet" durch Garagen bzw. Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den öffentlichen bzw. privaten Grundstücken im erforderlichen Umfang nachzuweisen sein.

In Wassersport- und Campingplatzgebieten bzw. auch Ferienhausgebieten entspricht es einer allgemeinen Ortsüblichkeit, dass die KFZ der Nutzer der Gebiete mit einem Standplatz am Ferienhausobjekt bzw. im Bereich von Campingplätzen unmittelbar am Standplatz angeboten werden. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt und die genaue Bewirtschaftung mit Standplätzen im Wassersport- und Campingplatzgebiet und damit auch die Zeiten zur An- und Abreise der Nutzer noch nicht feststehen, ist es auf der Ebene der Bebauungsplanung im vorliegenden Fall sehr schwierig, konkrete Aussagen zu den KFZ-Stellplätzen zu treffen. Da eine betreiberseitige Verknüpfung der drei Sondergebiete des Bebauungsplanes seitens der Stadt Coswig (Anhalt) gesehen wird, handelt es sich letztlich um eine Fragestellung des Vollzugs des Bebauungsplanes mit seiner künftigen Anordnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr. In jedem Fall stellt der Bebauungsplan ein hinreichendes Flächenangebot für die Abdeckung des erwartbaren Aufkommens an ruhendem Verkehr sicher, so dass Spannungen in Bezug auf die Erholungsnutzungen von der Stadt Coswig (Anhalt) bei Vollzug des Bebauungsplanes nicht gesehen werden.

Eine Festsetzung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wird nicht für erforderlich erachtet. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist ein Flächenanteil der festgesetzten Fläche für den ruhenden Verkehr nutzbar.

Das im Bereich der B 187 bestehende Halteverbot sollte für diesen Abschnitt beibehalten werden. Die Möglichkeit des ungehindert möglichen Parkens im Verlauf der Elbstraße ist aus gegenwärtiger Sicht ebenso nicht beeinträchtigend für die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangeltungsbereiches. Über textliche Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Oberfläche der erforderlichen Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten ist. Auf diese Weise soll die bereits angesprochene, all zu starke Bodenversiegelung vermieden werden.

Wasserflächen

Die südlich des Plangeltungsbereiches anschließende Elbe ist eine Bundeswasserstraße mit europäischer Verbindungsfunktion. Damit ist der Uferbereich, unabhängig von der Lage des Überschwemmungsgebietes, auf der den Baugebieten zugewandten Seite, von jeglicher Bebauung auf einem 10 m breiten Gewässerschonstreifen freizuhalten. Eine Bepflanzung/Befestigung o. ä. in diesem Bereich ist mit Einverständnis der Unteren Wasserbehörde nach Antragstellung gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG-LSA) zulässig.

Ein Teilbereich der Wasserfläche der Elbe ist mit einer Zweckbestimmung im Sinne 10.1 der PlanzVO mit "SPAN" festgesetzt. Hiermit wird die Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Elbe für die Errichtung eines Sportbootanlegers in Form von Schwimmstegen festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird das zulässige Ausmaß und die Bauweise des Steges näher bestimmt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Errichtung und das Betreiben eines Sportbootanlegers nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Dresden bedarf (bereits erteilt).

Die Abgrenzung der in Rede stehenden anteiligen Wasserfläche ergibt sich unter Bezugnahme auf die Streichlinie der Buhnen (siehe Anhang zu dieser Begründung). Die Steganlage ist ferner so zu konstruieren, dass sie bei keinem Wasserstand aus dem Buhnenschatten heraustritt und damit in das Mittelwasserbett hineinragt.

Im Bereich der anzuschließenden Bootsstege wird auch die bereits mehrfach erwähnte, landseitig anschließende Uferpromenade (möglicherweise im Bereich des Gewässerschonstreifens) enden. Das Erfordernis, einen Ausnahmeantrag nach § 94 Abs. 3 und § 97 WG LSA bei der Unteren Wasserbehörde für die Anlage dieses angrenzenden Wege-/Promenadenbereiches im Bereich des Gewässerschonstreifens zu stellen, bleibt von der vorgenommenen Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in der Südwestecke des Plangeltungsbereiches, im Bereich der Wasserfläche der Elbe mit erfasste Buhnenbereich weder zur Verankerung der vorgenannten Schwimmstege, noch als Anlegeralternative für den Wassersport zur Verfügung steht! Der Bebauungsplan setzt dieses Ziel als 20 m-Abstandsfläche mit der Signatur "nicht überbaubare Wasserfläche" fest.

Im Rahmen des Plangeltungsbereiches ist nachrichtlich die Bezugslinie für den Hochwasserschutz übernommen worden. Der durch einen Schriftsatz des LHW v. 02.02.06 mitgeteilte HW 100 beträgt 65,00 m NN am Coswiger Pegel. Durch die Lage des Bebauungsplangebietes stromabwärts wurde in einem Gespräch mit dem UWB am 09.02.06 der HW 100 für das B-Plan-Gebiet mit 64,85 m HN abschließend festgestellt. Dieser Wert wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Konsequenz ist die Rücknahme der Baugren-

ze des Sondergebietes "Marina" auf den Verlauf der Hochwasserlinie des HW 100. Für das ehemals im Baugebiet der Marina an dieser Stelle geplante Vorhaben "Servicegebäude" wurde eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vorhabens, in einem räumlich eingegrenzten Bereich getroffen. Der Inhalt der Festsetzung wurde in Bezug auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Grundsätzen des vorbeugenden Hochwasserschutzes am 15.02.2006 mit der Unteren Wasserbehörde, hinsichtlich der erforderlichen konstruktiven Ausbildung abgestimmt. Die städtebauliche Zielstellung der Errichtung einer Marina im nahen Uferbereich der Elbe kann mit vorstehender Ergänzung i. R. der textlichen Festsetzungen aufrecht erhalten werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Linie die Begrenzung eines förmlich festgelegten Überschwemmungsgebietes ist.

Der Planungsträger geht entsprechend der getroffenen textlichen Festsetzungen davon aus, dass es im hochwassergefährdeten Bereich im Sinne der beabsichtigten Entwicklung der "MARINA" Coswig (Anhalt), unter Beachtung des Grundsatzes des § 316 (4) des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I, Nr. 25 vom 09.05. 2005) i. V. m. § 3 Abs. 3 BauO LSA, prinzipiell möglich ist, bauliche Anlagen zu errichten.

Es ist anzumerken, dass in jedem Fall vor der Errichtung baulicher Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich eine wasserrechtliche Genehmigung aus der Beurteilung der konkreten, anlagenbezogenen wie Geländesituation erfolgen muss. Einem möglicherweise erforderlichen anlagenbezogenen, wasserrechtlichen Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren soll und darf mit vorliegender Bebauungsplanung nicht vorgegriffen werden. Damit bleiben jedwede Inhalte wasserrechtlicher Genehmigungen für die Umsetzung einer plankonformen Grundstücksnutzung von den vorstehend getroffenen, planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Hinweis: Sämtliche im Planungsgebiet vorhandenen Grenz-, Polygon- sowie Hektometer- und Kilometerzeichen und sonstige Schifffahrtszeichen sind zu schützen und in ihrer Sichtbarkeit nicht zu beeinträchtigen. Besteht eine Gefährdung, so ist vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten das WSA Dresden zu benachrichtigen, damit eine entsprechende Sicherung erfolgen kann.

Der Bebauungsplan umfasst ferner Teile des als Gewässer 2. Ordnung klassifizierten Ziekoer Bachs (Z001). Das Gewässer des Ziekoer Baches wird in seinem Verlauf durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Der von jeglicher Bebauung auf einem 5,00 m breiten Gewässerschonstreifen freizuhalten Uferbereich wird durch die entsprechende Umgrenzungssignatur der Planzeichenverordnung im Plangeltungsbereich dargestellt. Der Verlauf des Gewässerschonstreifens orientiert sich dabei an der heute erkennbaren Situation des Böschungsverlaufes. Eine Bepflanzung in diesem Bereich ist mit Einverständnis der Unteren Wasserbehörde nach Antragstellung gemäß WG-LSA zulässig. Die Bestimmungen des § 4 der Verordnung über die Unterhaltung und Schauer der Gewässer 2. Ordnung im Landkreis Anhalt-Zerbst vom 16.04.1998, geändert am 20.02.2003 in Verbindung mit § 94 Wassergesetz für das Land Sach-

sen-Anhalt (WG-LSA) vom 21.04.1998 (GVBl LSA Seite 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.04.2005 (GVBl. LSA Seite 208), sind einzuhalten.

Gemäß § 94 Abs. 2 Nr. 4 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21.04.1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert am 15.12.2005 (GVBl. LSA S. 208) ist es im Gewässerschonstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen und Wege zu errichten. Ausnahmen von diesem Verbot können nach § 94 Abs. 3 nur nach Einzelfallprüfung erteilt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die Mehrzahl künftiger Baugrundstücke direkt anfahren. Einige wenige Baugrundstücke werden nicht direkt angefahren werden können. Jedoch sind die hier zurück zu legenden Wege zur Bereitstellung der Entsorgungsbehältnisse für die Grundstücksnutzer vertretbar.

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Anhalt-Zerbst wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden. Die zentrale Deponie des Landkreises Anhalt-Zerbst ist die "Schlangengrube" im Staatsforst der Gemeinde Klieken.

Für den gesamten Plangeltungsbereich ist der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhandenen bzw. vorgesehen. Im Bereich der Elbstraße befinden sich ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal sowie ein zu beachtendes 20 kV-Kabel auf der Nordseite des Straßenflurstücks. Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse sind entsprechend den Bauvorhaben weiter zu entwickeln bzw. zu ergänzen.

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist direkt auf den privaten bzw. öffentlichen Grundstücken zu verbringen bzw. zu versickern. Die Herstellung einer Regenwasserkanalisation zur Entwässerung der Baugebiete ist vorbehaltlich weiterer Baugrunduntersuchungen von der Stadt Coswig (Anhalt) nicht beabsichtigt.

Im Plangeltungsbereich befanden sich in der Vergangenheit Wasserfassungen zur Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser. Die wasserrechtlichen Nutzungsgenehmigungen wurden vom Landkreis Anhalt-Zerbst mit Bescheid vom 18.06.2001 widerrufen. Der Rückbau der Brunnen und des Entnahmebauwerkes wurde gegenüber dem Grundstückseigentümer angeordnet. Der Rückbau hatte bis zum 31.12.2001 zu erfolgen. Damit verliert auch die erteilte wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung vom 06.07.1984 ihre Gültigkeit.

Bei Arbeiten, die nahe der Bundesstraße B 187 erfolgen ist das WSA-eigene Kommunikationskabel zu beachten. Das Kabel liegt in etwa unter dem elbseitigen Fußweg. Für sämtliche Arbeiten in diesem Bereich ist beim WSA Dresden

bzw. dem WSA Magdeburg Sachbereich Nachrichtentechnik die Schachtgenehmigung zu beantragen.

Allgemein gilt:

Zur Versorgung des Plangebietes sind noch weitere Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes der T-Com erforderlich. Daher ist folgendes zu berücksichtigen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die Ferienhäuser werden von der Deutschen Telekom AG, T-Com nur auf Wunsch des Investors versorgt und wenn dieser die Finanzierung übernimmt.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle 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.

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGBl. I S. 1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Benutzungszwang.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind, entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst für das Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst, 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.

Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung - NachwV v. 10.09.1996, BGBl. I, Nr. 47, S. 1382), geändert durch die Verordnung zur Änderung abfallrechtlicher Nachweisbestimmungen vom 25.04.2002 (BGBl. Nr. 28 S. 1488 vom 30. April 2002) 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.

Brandschutz

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt. Die Abstände der Hydranten dürfen nicht mehr als 300 m betragen, damit gewährleistet ist, dass von jedem Baugrundstück in etwa 150 m Entfernung eine Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist. Hydranten sind im öffentlichen Straßenraum bereits anteilig vorhanden.

Für das Mischgebiet südlich der Roßlauer Straße existiert bisher kein ausreichender Grundschutz im Bereich Löschwasserversorgung. Hierzu wird ein ehemaliger Tiefbrunnen als Wasserfassung wieder reaktiviert. Eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung ist in diesem Zuge neu zu beantragen. Die sonstigen, unter dem Kapitel "Ver- und Entsorgung" zu dieser Thematik getroffenen Aussagen bleiben davon unberührt. Darüber hinaus wird die Einrichtung einer Saugstelle im Uferbereich der Elbe sowie eine gesonderte Feuerwehrezufahrt für das Sondergebiet Ferienhausgebiet erforderlich. Hier ist die Abstimmung mit dem WSA Dresden bezüglich der genauen Lage sowie einer ggf. erforderlichen schiffahrtspolizeilichen Genehmigung herbeizuführen.

Die Zuwegung zur Feuerwehrezufahrt des SO Ferienhausgebiet liegt auf dem Flurstück 579 und somit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der geplanten städtebaulichen Neuordnung. Die dauerhaft gesicherte Erschließung wird unabhängig von diesem Tatbestand durch die Stadt Coswig (Anhalt) sicher gestellt. Die Stadt Coswig (Anhalt) hat eine Zustimmungserklärung des Grundstückseigentümers mit Datum vom 15.02.2006 vorliegen, welche die dauerhafte Nutzbarkeit des Weges in öffentlicher Hinsicht bestätigt. Die Stadt Coswig (Anhalt) wird sich darüber hinaus, im Sinne des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes, um die dauerhafte öffentliche Sicherung respektive Überführung in öffentliches Eigentum bemühen.

Die Errichtung und Vorhaltung der Anlagen zur Bereitstellung eines ausreichenden Grundschutzes im Plangebiet ist über vertragliche Vereinbarungen und dingliche Sicherungen dauerhaft zu gewährleisten (Grundbucheintragung).

Für die Löschwasserversorgung sind leistungsfähige, normgerechte Löschwasserentnahmestellen erforderlich, (mind. 48 m³/h über zwei Stunden), bei einer überwiegenden Bauart mit kleiner Brandausbreitung. Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Zerbst herzustellen sowie die zuständige Feuerwehr zu hören.

Bei der weiteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung ist bezüglich der Lage und Anzahl von Stellplätzen und Garagen darauf zu achten, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend VVBauO LSA, § 5 gewährleistet sind. Ferner ist im Rahmen der Ingenieurtechnischen Erschließungsplanung dafür Sorge zu tragen, dass die Anliegerstraßen bzw. Zufahrtswege zu Löschwasserentnahmestellen von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t befahren werden können. Am Ende von Stichstraßen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge Wendemöglichkeiten geschaffen werden. Die Erschließungsplanung ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst - Sachgebiet Brandschutz - abzustimmen.

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 ist durch die Stadt Coswig (Anhalt) parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Landschaftspflegerischer Begleitplan in Auftrag gegeben worden. Der Landschaftspflegerische Begleitplan nimmt im Ergebnis der Umweltverträglichkeitsuntersuchung (Untersuchung der Umweltrelevanz) die Erfassung des Zustandes und die Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes in umfänglicher Form vor. Auf Grund der besonderen ökologischen Rahmenbedingungen des Plangebietes erfolgt im Landschaftspflegerischen Begleitplan eine verbalargumentative Bewertung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch Berechnungen der Biotopwertigkeit in Anlehnung an das sog. Hessische Modell unterstützt werden.

Bei der Durchführung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens trifft § 8 Abs. 1 NatSchG LSA zu: „Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“ Dazu zählt auch insbesondere: „Die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen aller Art, auch Verkehrswegen, -flächen und -leitungen.“ Der Eingriffstatbestand ist demnach gegeben und die Eingriffsregelung findet gemäß § 18 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.

Im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes finden sich, entsprechend der Bestandsermittlung des Landschaftspflegerischen Begleitplans bebaute bzw. versiegelte Bereiche in einer Größenordnung von rd. 2,08 ha. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete mögliche Versiegelung / Bebauung umfasst einschließlich der Überschreitung der zulässigen GRZ insgesamt 2,91 ha. Dem zu Folge erhöhen sich die Gesamtversiegelungsflächen um rd. 0,83 ha. Davon betroffen sind hauptsächlich die aufgelassenen Gärten und Freiflächen, die - durch die Nutzungsaufgabe bedingt - zunehmend von Ruderalpflanzen besiedelt werden. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs herrscht generell als Folge der langwährenden industriellen und gewerblichen Nutzung ein hoher Versiegelungsgrad vor, so dass hier nur in geringerem Umfang Vegetationsbestände betroffen sind, auch handelt es sich hier z. T. um erst nach der Nutzungsaufgabe entwickelte Ruderalfluren sowie Anflug von Birke und Robinie.

Gleichermaßen wirken sich die zu erwartenden Folgen aus, wenn es um vorhandenen älteren Baumbestand und / oder Obstbäume geht, ihr Verlust stellt im nördlichen wie im südlichen Teil - so er durch das geplante Vorhaben hervorgerufen wird - eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Ferner beeinträchtigend wirkt sich das Vorhaben auf die Lebensraumfunktion aus, wobei hier besonders die Gärten und Freiflächen im nördlichen Teil anzuführen sind, die dann nicht mehr als Lebens- / Aufenthaltsraum, bzw. als Nahrungsbiotop zur Verfügung stehen.

Ebenfalls als nachhaltige Beeinträchtigung wirkt das Vorhaben auf das Schutzgut Boden, da hier bisher offener Boden beansprucht wird, der damit seine natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen verliert, was sich auch auf den Bodenwasserhaushalt (Grundwasseranreicherung, Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser) auswirkt.

Für die übrigen Schutzgüter des Naturhaushalts Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild sowie die Umweltgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch sind Verbesserungen zu erwarten, die sich in einer verbesserten Erholungseignung und der zumindest teilweise deutlichen Aufwertung der landschaftlichen Erscheinung - wenn ruinöse Bausubstanz entfernt wird - zeigen werden.

Der Ziekoer Bach und sein Uferbewuchs werden als geschütztes Biotop gem. § 37 NatSchG LSA erhalten und durch eine Pufferzone, die entsprechend landschaftlich gestaltet werden soll, gegen die geplanten Nutzungen abgegrenzt. Diese dient vor dem Hintergrund des Vermeidungs- und Minimierungsgebots insbesondere dem Schutzgut Arten und Biotope. Ebenfalls werden vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt, für nicht zu erhaltende Bäume muss entsprechend Ausgleich geschaffen werden. Entwicklungs-, sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote beziehen sich auf standortgerechte und heimische Arten, dabei wird die naturnahe Entwicklung und Pflege der Biotope favorisiert. In der näheren und weiten Umgebung des

Geltungsbereichs vorhandene Schutzgebiete und Lebensräume geschützter Arten werden durch das Vorhaben nicht in erheblicher Weise nachteilig berührt.

Soweit als möglich erfolgt die Kompensation der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen auf entsprechenden Flächen im Planungsgebiet. Hier sind vor allem die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentliche und private Flächen) zu nennen.

Darüber hinaus notwendige Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs – extern – durchgeführt. Der Landschaftspflegerische Begleitplan benennt hierzu externe Kompensationsflächen in Coswig (Anhalt) an der Ziekoer Landstraße und Göritzer Landstraße. Über entsprechende Festsetzungen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs auf dieser Fläche.

Analog zu den Planungsschnitten des Vorhabens wurde zunächst für den östlichen Bereich Marina / Nahversorger eine externe Fläche von ca. 1,96 ha zugewiesen: auf dem Flurstück 5/5, Flur 6. Für den westlichen Bereich Ferienhäuser / Wassersport und Camping wird eine zweite Fläche von ca. 1,71 ha veranschlagt: auf dem Flurstück 102, Flur 3. Diese externe Ausgleichsfläche ist komplett mit Forstzaun zu schützen.

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.

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf die geplanten Mischgebiete und Sondergebiete gesundheitsgefährdend auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen.

Das Gewerbegebiet wurde auf mischgebietstypische Emissionen gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 eingeschränkt. In westlicher Nachbarschaft befindet sich in ca. 380 m Entfernung zum Sondergebiet Ferienhausgebiet und Zeltplatz das Industrie- und Gewerbegebiet Buroer Feld (B-Plan „Gewerbegebiet Buroer Feld“). Die hierin östlich gelegenen Baugebiete in Form von Industriegebieten wurden durch die Festsetzung von zulässigen Nutzungen, gem. Abstandserlass NRW (RdErl. Des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (SMBl. NW 283), eingeschränkt. Diverse Betriebsformen der Abstandsklassen I bis V kommen somit auf diesem Gelände nicht in Frage. Hiermit im Zusammenhang ergibt sich eine Unschädlichkeit der im o. g. Abstand zueinander stehenden Nutzungen.

Ähnlich verhält es sich mit der Firma WS Coswiger Wellpappe und Papierverarbeitung GmbH auf dem Flurstück 480 an der B 187 – Roßblauer Straße. Auch von dieser nach § 12 BImSchG genehmigten bauliche Anlage gehen keine für die angrenzenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Dieses wurde in mehrfachen Messreihen in der Vergangenheit bestätigt. Darüber hinaus wurde anlässlich der Prüfung der Genehmigungsbedürftigkeit der Produktionserweiterung 1998 vom Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau / Wittenberg entschieden, dass keine Notwendigkeit der Führung eines Genehmigungsverfahrens nach § 16 BImSchG besteht.

Ferner befindet sich derzeit ein Antrag auf Ausweisung einer Wasserskistrecke auf der Bundeswasserstraße Elbe im Bereich Coswig (Anhalt), zwischen Elbe-km 238,00 und Elbe-km 239,00 im Verfahren. Diese Wasserskistrecke soll das wassersportliche Angebot der Marina komplettieren und gleichzeitig ein Alleinstellungsmerkmal mit Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Marina wie auch angrenzender Nutzungsarten darstellen. Entsprechend den Vorstellungen der Stadt Coswig zum Betreiberkonzept der Nutzungen in den Sondergebieten ist vorgesehen, den Betrieb des Wassersport- und Campingplatzgebietes und des Ferienhausgebietes sowie der Wasserskistrecke in die Hand ein und desselben Betreibers zu geben. Diese Form der Vermarktung sichert aus Sicht der Stadt Coswig ein hohes Maß an Nutzungsverträglichkeit untereinander und ist geeignet, einvernehmlich mit den geräuschbezogenen Begleitumständen der zulässigen wassersportlichen Nutzungen umzugehen. Hier besteht insbesondere die Möglichkeit der Festlegung von Betriebszeiten für die Wasserskistrecke, so sich dies aus etwaigen Ruhebedürfnissen oder der landschaftsräumlichen Situation erforderlich macht (s. u.). Darüber hinaus befinden sich in der Nähe keine störenden gewerblichen Einrichtungen oder landwirtschaftlich tätige Betriebe.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist darauf hinzuweisen, dass sich die Sondergebiete "MARINA" und "Wassersport- und Campingplatzgebiet" sowie „Ferienhausgebiet“ in unmittelbarer Nachbarschaft zum Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" befinden, welches seine Begrenzung im uferseitigen Grundstücksverlauf der Elbe besitzt. Die Entwicklung der Sondergebiete in Randlage des Biosphärenreservates respektive FFH-Gebietes erfordern es, auch hier lärmintensive Aktivitäten auf ein Mindestmaß zu beschränken. Da die Stadt Coswig (Anhalt) jedoch davon ausgeht, dass durch die Zweckbestimmung der Sondergebiete keine lärmbeeinflussenden Aktivitäten mit konstanter Regelmäßigkeit zu verzeichnen sind, geht sie davon aus, dass dem Schutzbedürfnis des südlich angrenzenden Naturraumes in adäquater Form entsprochen werden kann.

Die Roßblauer Straße (B 187) besitzt von den erschließungsnotwendigen Straßenräumen im Plangebiet sicherlich die höchste verkehrliche Frequentierung. In diesem Bereich wird, unabhängig von der beabsichtigten Errichtung eines Verbrauchermarktes einschließlich der entsprechenden Stellplatzanlagen, bei

der Integration anteiliger Wohnnutzungen empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an den neu zu errichtenden baulichen Anlagen vorzusehen. Als passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen kommen einerseits eine entsprechende Grundrissgestaltung, (z. B. Anordnung nicht schutzwürdiger Räume an denen der Roßlauer Straße zugewandten Gebäudeseite), in Frage, andererseits können schutzwürdige Räume durch Lärmschutzfenster zusätzlich gegen Außenlärm geschützt werden. Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um einen Beitrag zur zusätzlichen Verbesserung der Wohnruhe und keine Forderung zur Einhaltung der für Mischgebiete anwendbaren Grenzwerte der 16. BImSchV. Darüber hinaus befinden sich die ruhebedürftigen Sondergebietsflächen im südlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von 200 – 350 m zu Roßlauer Straße. Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf der B 187 von 12.000 KFZ und einem LKW-Anteil von 20% wird der Orientierungswert tagsüber sicher eingehalten, nachts in etwa erreicht. Durch den Bau der Ortsumfahrung B 187 Coswig wird sich die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet merklich verbessern.

Der Abtransport der Abbruchmassen im Zuge der Baufreimachung des Geländes der ehemaligen Farbenwerke Coswig bzw. im Bereich des zu entwickelnden „Wassersport- und Campingplatzgebietes“ sowie des „Ferienhausgebietes“ sollte hinsichtlich der zu- und abfließenden Verkehre der Transportfahrzeuge nicht über die Elbstraße/Hafenstraße, sondern alternativ über die ehemalige Industriefläche westlich des Ziekoer Bachs erfolgen.

Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Einzeldenkmal. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Hafenmeisterhaus Elbstraße 22, des kleinen Elbehafens zu Coswig (Anhalt). Das Gebäude wurde um 1910 als Dienst- und Wohnsitz des Hafenmeisters im Bereich des kleinen Elbehafens errichtet.

Das Gebäude besitzt in seiner Formsprache Merkmale des neobarocken Jugendstils und wurde in grundsolider Klinkerbauweise errichtet. Durch seine exponierte Lage besitzt es eine bestimmende Wirkung im Bereich des Elbufers. Darüber hinaus ist es ein Dokument für die frühere Nutzung des Coswiger Elbehafens als Umschlagplatz von Handelsgütern.

Das Denkmalobjekt erhält im Bebauungsplan die entsprechende Signatur. Auf Grund seiner Lage oberhalb des hochwassergefährdeten Bereiches (hochwasserfreie Lage) ist eine Nachnutzung im Sinne der Zweckbestimmung des Sondergebietes "MARINA", ggf. in Verbindung mit dem Sondergebiet "Wassersport- und Campingplatzgebiet" möglich.

Das gesamte Gelände jenseits des Hochufers der Elbe ist in ur- und frühgeschichtlicher Zeit immer wieder durch den Menschen besiedelt worden. Wie durch Untersuchungen der letzten Jahre nachgewiesen wurde, sind sowohl Siedlungen als auch die dazugehörigen Gräberfelder, meist in Form von Ur-

nengräberfeldern, angelegt worden. Die hohe archäologische Relevanz der Gesamtsituation wird noch verstärkt in den Bereichen, wo Bäche aus dem Fläming kommend das Hochufer erreichen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass das betroffene Gelände durch die urgeschichtliche Besiedlung erfasst wurde, so dass damit zu rechnen ist, dass bei der Realisierung von Vorhaben archäologische Funde und Befunde zu Tage treten werden. Aus diesem Grunde bedürfen alle Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmal-schutzbehörde, die mit Nebenbestimmungen zur Absicherung von archäologischen Dokumentationen versehen werden kann.

Altlasten, Ablagerungen

Im Geltungsbereich, südlich angrenzend an die Elbstraße, befinden sich devastierte Teilareale der ehemaligen Farbenwerke Coswig (Anhalt). Die Registrierung dieser Altlastenverdachtsfläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Zerbst unter Kennziffer 15 151 009 55 118 erfolgt. Die hier festgestellte, hochgradige Verunreinigung des Bodens als auch von Teilen der Gebäudesubstanz mit Schadstoffen ist vor Vollzug des Bebauungsplanes in der Form zu beseitigen, wie es für eine plankonforme Nachnutzung in festgesetzter Art erforderlich ist. Separat durch die Stadt Coswig (Anhalt) vorgelegte Altlastenuntersuchungen haben den erforderlichen Sanierungsgrad definiert.

Laut fachtechnischer Stellungnahme des ehemaligen Regierungspräsidiums Dessau wurde für die Gebäude "eine extrem starke Kontamination des Maurerwerkes nachgewiesen". Das heißt, die Gebäudesubstanz war durchgehend mit Chrom belastet und musste einschließlich der Fundamente, unter Beachtung entsprechender Sicherheitsvorkehrungen, komplett abgerissen werden. In Teilen des Bodens wurden Chromgehalte über den zulässigen Werten nachgewiesen, welche einen Bodenaushub erforderlich machten. Dadurch wird nunmehr auch das weitere Eindringen dieser Schadstoffe in das Grundwasser verhindert.

"Die Schwermetallbelastungen (insbesondere Chrom) in Boden und Grundwasser, resultierend aus der Zeit der Nutzung des Areals durch die Farbenfabrik Coswig, stehen der beabsichtigten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Dies ließ sich unter Beachtung der oben angeführten Maßnahmen am Boden und dem Sediment des Ziekoer Baches mit vertretbarem Aufwand umsetzen. Maßgeblicher Gefährdungspfad für den Standort ist der direkte Kontakt "Boden – Mensch". Die Festlegung expliziter Sanierungszielwerte ist nicht erforderlich und auch nicht praktikabel. Vielmehr sollte für den Standort als Sanierungsziel definiert werden, dass eine Gefährdung des Menschen über den Direktkontakt mit kontaminiertem Boden ausgeschlossen werden muss. Dieses Sanierungsziel konnte sowohl mit dem Dekontaminationsansatz (Austausch belasteter Bodenbereiche), als auch dem Sicherungsansatz (Abdeckung belasteter Bodenbereiche) erreicht werden.

Weitere Bodenuntersuchungen werden nicht erforderlich. Die vorliegenden Ergebnisse ermöglichen eine Ausführungs- und Genehmigungsplanung.

Im Ergebnis der Bodensanierung wurde am Standort nicht zuletzt in Verbindung mit dem Rückbau der kontaminierten Gebäudesubstanz eine erhebliche Entlastungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser erzielt. Außerdem erfolgt keine Inanspruchnahme neuer Flächen. Insofern ist die Revitalisierung der Flächen der ehemaligen Farbenwerke Coswig auch aus ökologischer Sicht positiv zu werten².

Für den im Rahmen des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes einbezogenen Teil des Plangeltungsbereiches wurde erneut eine Risikobewertung und Ermittlung der Handlungserfordernisse für das Flurstück 581/2 durchgeführt.

„Im Ergebnis der Unterlagenrecherche und der Ortsbegehung vom 07.10.05 ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Bereich des Flurstückes 581/2. Auf Grund der Entstehungs- und Nutzungsgeschichte der Aufschüttung sind zusätzliche Untersuchungen nicht notwendig.

Im Bereich der ehemaligen Böttcherei sowie der ehemaligen Gartenhäuser muss mit Fundamenten gerechnet werden. Auf die wilden Abfallablagerungen im Böschungsbereich wurde bereits hingewiesen.“³

Somit wurden keine Hinweise im betrachteten Gebiet auf die Ablagerung von Produktionsrückständen oder Industrieabfällen gefunden.

Die Beseitigung der Altlasten aus der gewerblich-industriellen Vornutzung des Geländes vollzog sich parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren.

Weitere Altlastenflächen nördlich der Elbstraße sind nicht bekannt. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Anhalt-Zerbst verwiesen.

Baugrund⁴

Im Bereich des Mischgebietes südlich der B 187 (Roßblauer Straße) wurden in der Vergangenheit Geländeauffüllungen mit unterschiedlichen anthropogenen Material- bzw. Bodensubstraten vorgenommen. Die anstehenden Auffüllungen besitzen nur eine geringe Tragfähigkeit, so dass sich tragfähigkeitsverbessernde Maßnahmen erforderlich machen.

² Zitat: Ableitung von Handlungserfordernissen für Flächen der ehemaligen Farbenfabrik Coswig (Anhalt) – Zusammenfassung, BFUB – Gesellschaft für Umweltberatung und Projektmanagement mbH, Leipzig, Januar 2004

³ Zitat: Risikobewertung und Ermittlung der Handlungserfordernisse für das Flurstück 581/2 (Teilfläche der ehemaligen Papierfabrik Coswig) und angrenzende Flurstücke – Untergrundverhältnisse / Handlungsempfehlung unter Berücksichtigung der durch die Stadt Coswig angestrebten Standortentwicklung, BFUB – Gesellschaft für Umweltberatung und Projektmanagement mbH, Leipzig, November 2005

⁴ Unter Verwendung von Auszügen aus "Protokoll zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020) – Voruntersuchung – Sven Nehrkorn, Streetz, 15.01.2004

Die im Liegenden anstehenden mitteldicht gelagerten pleistozänen Schmelzwassersande zeichnen sich durch eine gute Tragfähigkeit und geringe Zusammendrückbarkeit aus.

Bedingt durch die Auffüllungen von teilweise ca. 3,20 m Stärke muss im Planumbereich der Zufahrtsstraße und Verkehrsflächenbefestigungen mit zusätzlichen Stabilisierungen durch Brechkorngemisch gerechnet werden, um ein Verformungsmodul von $E_{v2} = 45 \text{ MN/m}^2$ zu erreichen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Auffüllungsmächtigkeiten auch im Bereich der geplanten Bebauung in westlicher Richtung (Ziekoer Bach) zunehmen.

Die Gründung der Fundamente kann unter Beachtung o. a. Forderungen und den Festlegungen der DIN 1054 als Flachgründung auf Streifen-, Einzel- und Plattenfundamenten erfolgen. Angrenzende Bebauung darf durch die neuen Lasten einträge nicht gefährdet werden.

Die bei einer Flachgründung verbleibende Restmächtigkeit der Auffüllung unter der Fundamentaufstandsfläche, ist durch rolliges, gut verdichtungsfähiges Material auszutauschen.

Im Bereich zu errichtender Parkflächen sind Sonderbaumaßnahmen in Form von Geogitter und zusätzlichen Schotterstabilisierungen einzuplanen. Es ist davon auszugehen, dass sich von der Bundesstraße B 187 40 – 60 m in südliche Richtung Bodenaustauschmaßnahmen von $d = 1,20 - 1,50 \text{ m}$ ergeben.

Eine Beeinflussung der Baumaßnahme durch unterirdisches Wasser ist während der Bauausführung bei mittleren Wasserständen nicht zu erwarten. Die dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 ist nach Durchstoßen der Auffüllung innerhalb der Schmelzwassersande möglich.

Für die Schmelzwassersande ist ein durchschnittlicher Gebirgsdurchlässigkeitswert von $k_f = 2 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ als Bemessungswert anzusetzen.

Eine genaue Kenntnis der Zusammensetzung der Ablagerungsbereiche existiert nicht. Bekannt ist, dass in Teilen auch Ascheablagerungen bzw. Bauschuttverfüllungen Gegenstand der Geländeauffüllungen waren. Eine Gefährdung für Menschen besteht im Ergebnis einer angefertigten Bodenanalyse ⁵ nicht.

Im Bereich der neu hinzutretenden Flächen des Plangeltungsbereiches wurden ferner Untersuchungen an den Untergrundverhältnissen durchgeführt. Die Bewertung der aufgefüllten Bodensituation, insbesondere im Bereich des Flurstückes 581/2, stellt sich wie folgt dar:

⁵ Prüfbericht Nr. 100 504, i. A. der REAL Bau Dessau GmbH, ANALYTIK LABOR Dr. Kludas, Dessau, 13.07.2004

„1993 wurden auf dem Flurstück die Rammkernsondierungen RKS 3-5 bis 5 m unter Geländeoberkante abgeteuft. RKS 3 und 4 wurden zu Bodenluftmessstellen ausgebaut. Die Schichtenverzeichnisse weisen jeweils eine 0,4 m mächtige Mutterbodenschicht und darunter bis zur Endteufe gelbbraunen Sand (RKS 3) bzw. eine 0,5 m mächtige braune kiesige Sandschicht, die wiederum bis zur Endteufe von braunen Sand (RKS 4 und 5) unterlagert wird, aus.

Die Befunde stimmen mit der in Kapitel 3 benannten Entstehungsgeschichte der Aufschüttung überein. Wichtig für die Bewertung eines möglichen Altlastenrisikos ist aber vor allem die Tatsache, dass in keiner der RKS anthropogen beeinflussten bzw. organoleptisch auffälliges sondern lediglich umgelagertes Auffüllmaterial, das als Sand und Kies angesprochen wurde, nachweisbar war.

Das ist ein wesentlicher Unterschied zu allen anderen Sondierungen im Bereich des Farbenfabrikgeländes, in denen generell organoleptisch auffällige Auffüllungen erbohrt wurden, deren Mächtigkeit bis zu 3 m betrug.“⁶

Vor beabsichtigten Baumaßnahmen wird aus den v. g. Rahmenbedingungen unbedingt, zur Prüfung der Tragfähigkeit des anstehenden Baugrundes, Baugrunduntersuchungen empfohlen. Mit zusätzlichen Aufwendungen zur Erzielung der notwendigen Tragfähigkeit ist hier im gesamten Geltungsbereich des Bauungsplanes zu rechnen.

1.6 Nachrichtliche Hinweise der Träger öffentlicher Belange

- Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. Mai 1995 zu verfahren.

- Polizeidirektion Dessau

Die Genehmigung des Baulastträgers des öffentlichen Verkehrsraumes (Sondernutzung) ist bei Baumaßnahmen, die den öffentlichen Verkehrsraum beeinträchtigen, einzuholen.

- Telekom AG

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

⁶ Zitat: Risikobewertung und Ermittlung der Handlungserfordernisse für das Flurstück 581/2 (Teilfläche der ehemaligen Papierfabrik Coswig) und angrenzende Flurstücke – Untergrundverhältnisse / Handlungsempfehlung unter Berücksichtigung der durch die Stadt Coswig angestrebten Standortentwicklung, BFUB – Gesellschaft für Umweltberatung und Projektmanagement mbH, Leipzig, November 2005

Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

1.7 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

1.8 Flächenübersicht

	6,54 ha	100 %
<u>- Baugebiete</u>		
Mischgebiete	1,11 ha	16,97 %
Gewerbegebiete	0,45 ha	6,88 %
Sondergebiete	1,91 ha	29,20 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,45 ha	6,88 %
Straßenverkehrsflächen, privat	0,07 ha	1,07 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,04 ha	0,61 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, öffentlich	0,46 ha	7,03 %
Grünflächen, privat	1,29 ha	19,73 %
<u>- Wasserflächen</u>	0,76 ha	11,63 %

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

2.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde bzw. die Bundesrepublik Deutschland sind Eigentümer sämtlicher als Verkehrsflächen festgesetzter Flächen des Plangeltungsbereiches.

2.2 Die Sicherung des Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung gem. § 25 BauGB ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau öffentlicher Straßen im Plangebiet ist entsprechend den Erschließungsnotwendigkeit beabsichtigt. Im Bereich der Bundesstraße 187 wird es eine Aufweitungslösung in das südlich angrenzende Mischgebiet hinein geben. Der Plangeltungsbereich trägt in seinem nördlichen Verlauf diesem Umstand Rechnung. Im Bereich der Elbstraße und der Wassersport- und Campingplatzanbindung wird mit dem Anliegercharakter entsprechenden Ausbauparametern den Nutzungsanforderungen an den Straßenraum Rechnung getragen. Ferner ist der Ausbau der Wegeverbindungen bzw. der Mischverkehrsfläche im Plangebiet durch die Stadt Coswig (Anhalt) vorgesehen. Dabei werden öffentliche Fördermittel berücksichtigt. Der Ausbau der Fahrbahnaufweitung, des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit sowie sonstiger, baugebieterschließender Zufahrtswege (einschließlich Wassersport- und Campingplatzerschließungsstraße) erfolgt durch einen Investor (Erschließungsträger) (bereits abgeschlossen). Ausgenommen hiervon ist die Erschließung des Sondergebietes "Marina", welche die Stadt Coswig (Anhalt) übernimmt.

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

Anmerkung:

Innerhalb des Plangebietes existieren zahlreiche Flurstücke ohne Nutzungsgegenstand (bspw. Umverlegung des Rosenbaches ohne Änderung des Katasters o. ä.). Vorhabenträger im Plangebiet sollten vor Einleitung bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch Vereinigungen der Grundstücke bzw. Zusammenlegungen (Verschmelzungen) bodenordnend entsprechend der neu angestrebten Eigentumssituationen tätig werden.

3. 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),
Herstellung Feuerwehrezufahrt

ca. 155.000,00 Euro

Bepflanzungsmaßnahmen
(incl. Ausgleichspflanzung)

ca. 72.300,00 Euro

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

4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Erschließung der Baugebiete wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Coswig (Anhalt) nur in geringem Umfang erforderlich. Es handelt sich überwiegend um die im Kapitel „Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ benannten Bereiche sowie die Wegeverbindungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen. Der Anschluss an das Abwassernetz ist zu erweitern.

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

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind 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.

5. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (ausgenommen die Fahrbahnaufweitung auf der B 187 und der Campingplatzerschließungsstraße) sowie der benannten Wegeverbindungen im Bereich der Grünflächen sowie weiterer, im Sonstigen Sondergebiet MARINA anzulegender Wegeverbindungen im Zuge der beabsichtigten Anlage einer Uferpromenade (unter 3. nicht berücksichtigt!), wird durch die Stadt Coswig (Anhalt) unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt.

Die weitere Finanzierung der vorstehend nicht benannten Maßnahmen stellt die Stadt Coswig (Anhalt) über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen (z. B. externer Ausgleich) und Durchführungs- bzw. Erschließungsverträgen mit Privatinvestoren sicher.

Die hierbei voraussichtlich zu erwartenden Kosten betragen für

Straßen- und Wegebaumaßnahmen (incl. Vermessung, Beleuchtung)	111.000,00 Euro
Bepflanzungsmaßnahmen (incl. Ausgleichsmaßnahmen)	70.000,00 Euro

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick" hat mit der Untersuchung der Umweltrelevanz (Umweltbericht) als deren Bestandteil und dem Landschaftspflegerischen Begleitplan mit den zugehörigen Beiplänen, gem. § 3 (2) BauGB,

vom 27.12.2005 bis 30.01.2006 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 02.03.2006 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den

.....
(Bürgermeisterin)

-
- Anhang:
- Kartendarstellung der "Streichlinie der Buhnen im Bereich des Sportbootanlegers, Grundlage: WSA Dresden, 03.12.2003
 - Auszug aus: Öffentlich rechtlicher Vertrag zwischen Landesanstalt für Altlastenfreistellung und der REAL Bau Dessau GmbH und dem Landkreis Anhalt-Zerbst
 - Zusammenfassung der Ableitung von Handlungserfordernissen für Flächen der ehemaligen Farbenwerke Coswig (Anhalt), entsprechend der aktuell vorgesehenen Nutzungen, ausgehend von der aktuellen Kontaminationssituation, Leipzig, Januar 2004
 - Risikobewertung und Handlungserfordernisse für das Flurstück 581/2 (Teilfläche der ehemaligen Farbenfabrik Coswig) und angrenzende Flurstücke, Leipzig, November 2005