

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld", 1. Änderung, zugleich
Erweiterung der Stadt Coswig (Anhalt)
Stand: 04.07.2013

**GEWERBEGBIET HAIDE FELD
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
1. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG**
Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB
BEKANNTMACHUNG

04.07.2013

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	4
1. ALLGEMEINES/GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
1.1 Entwicklung des Planes/ Rechtslage	6
1.2 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	8
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen der 1. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes	9
2.0 UMWELTBERICHT - UNTERSUCHUNGEN DER UMWELTRELEVANZ DER 1. ÄNDERUNG/ZUGLEICH ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPPLANES	12
2.1 Grundlagen	13
2.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	15
2.2.1 Merkmale des Vorhabens	15
2.2.2 Standort des Vorhabens	16
2.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	19
2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)	20
2.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands	28
2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation	29
2.4 Alternativen	30
2.5 Anwendung der Eingriffsregelung / E-A-Bilanzierung	30
2.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	32
2.6.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	32
2.6.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	32
2.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
3.0 PLANINHALT / BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG	33
3.1 Gewerbegebiet (GE)	33
3.2 Grünflächen	37
3.3 Verkehrsflächen	37
3.4 Ver- und Entsorgung	38
3.5 Brandschutz	41
3.6 Immissionsschutz	41
3.7 Landschaftspflege und Grünordnung	42

3.8	Altlasten, Ablagerungen	43
3.9	Baugrund/Hydrogeologische Verhältnisse	43
3.10	Archäologie und Denkmalschutz	44
3.11	Flächenübersicht	44
4.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	44
4.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	44
4.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	44
4.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	45
4.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	45
5.	FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	45
6.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	45
7.	VERFAHRENSVERMERK	46

0. VORBEMERKUNGEN

Mit Blick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist auch die Stadt Coswig (Anhalt) als Grundzentrum im ländlichen Raum von den Auswirkungen des tiefgreifenden Strukturwandels betroffen. Somit ist es geradezu unerlässlich, wirtschaftliche Impulse aufzugreifen und Anstrengungen zu unternehmen, die Lebensumstände und damit – Bedingungen der Menschen zur Stärkung des grundzentralen Status' als Bezugspunkt im ländlichen Raum zu verbessern. Neben einer Strategie zur Entwicklung der Freizeit- und Erholungsfunktionen als Teil der Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes Coswig (Anhalt) wurde stets die Attraktivität der Stadt Coswig (Anhalt) für gewerbliche Ansiedlungen im Rahmen der Kommunalpolitik herausgestellt und diesem Umstand entsprechender Stellenwert beigemessen.

So wurde bereits in den frühen 1990er Jahren durch die damals noch selbstständige Gemeinde Kieken der Gewerbestandort "Buroer Feld/Haide Feld" aufgeschlossen und mit entsprechendem Planungsrecht versehen. Durch zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlungen im vorliegenden Bebauungsplangebiet kam es zu einer bislang jedoch nur partiellen Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Flächen. Dies resultierte u. a. auch aus strategischen Überlegungen von privaten Flächeneigentümern, welche sich heute anders als noch vor 10 Jahren darstellen.

Somit soll vorliegend nun im Bereich der 1. Änderung/zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes das Baurecht aktualisiert und fortentwickelt werden und damit der Standort auf Grund einer weiteren, sich verbindlich darstellenden aktuellen Ansiedlungsoption in gewerblicher Form, zeitgemäßen Entwicklungsstandards angepasst und mit marktgerechten Festsetzungen in Einklang mit allen sonstigen zu berücksichtigenden Belangen gebracht werden. Das städtebauliche Konzept orientiert hierbei auf eine Standortentwicklung für ein Aluminiumroh- und Halbfertigteilerzeugnisse verarbeitendes Unternehmen, das den vorliegenden Standort im Rahmen seiner betrieblichen Expansion in nachhaltiger Form zu nutzen im Stande ist.

Städtebaulich ist der vorliegende Änderungs- bzw. Erweiterungsteil des vorliegenden Bebauungsplanes so angelegt, dass in einem größeren zusammenhängenden Flächenareal ein Baugebiet festgesetzt wird, welches der gegenwärtig wahrscheinlich neu hinzutretenden Nutzung, aber auch anderen im Bedarfsfall gerecht werden kann und auf die Erschließung von den Straßenzügen Buroer Feld und Haide Feld hin abgestimmt ist. Dabei erfolgen städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr oder Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Der zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" erstellte Umweltbericht, im Ergebnis der Umweltprüfung, trifft in Auswertung weiterer Untersuchungen für die gewünschten Gewerbenutzun-

gen die Entscheidungsgrundlagen, deren Inhalte durch die Festsetzungen entsprechend der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen in die Bau- leitplanung Eingang finden.

1. ALLGEMEINES/GRUNDSÄTZE UND ZIELE DER RAUMORDNUNG

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist als Sitz der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte. Die Ortschaft Klieken ist seit 01.03.2009 Bestandteil der Stadt Coswig (Anhalt). Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP 2010 G 12, REP A-B-W Ziffer 5.2 Z). Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist im System der Zentralen Orte gemäß LEP 2010 Z 35 und REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z als Grundzentrum eingestuft. Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010 Z 35, REP A-B-W Ziffer 5.2.3 Z). Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe (LEP 2010 Z 59, REP A-B-W Ziffer 5.4 Z).

Der Standort "Coswig/Klieken" ist darüber hinaus gemäß den Zielen der Raumordnung des LEP 2010 Z 58 und REP A-B-W Ziffer 5.4.1.2 aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamer Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe festgelegt, welcher entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist. Darüber hinaus wird das Grundzentrum Coswig (Anhalt) gemäß LEP 2010 als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilarräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung/Erweiterung soll letztlich ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt), im Bereich des Gewerbegebietes "Haide Feld" gefunden und damit den konkret durch die Stadt gewünschten Ansiedlungsrahmenbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft entsprochen werden. Die Nutzung eines bereits überwiegend durch verbindliches, öffentliches Baurecht geprägten Standortes im Sinne der beabsichtigten gewerblichen Weiterentwicklung erfolgt unter Wahrung eines größtmöglichen Freiraumschutzes, da die ergänzenden Flächenanteile, welche in den Geltungsbereich hinzugenommen werden, sich aus gegenwärtiger Sicht auf den betrieblichen Entwicklungsrahmen beschränken. In den weiteren Teilbereichen des Bebauungsplanes wird der räumliche Geltungsbereich unverändert beibehalten. Damit ist der Erweiterungsteil Ausdruck der funktionalen Sicherstellung konkreter gewerblicher Ansiedlungserfordernisse.

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 Ausnutzung/Verdichtung entwickelter/erschlossener Gewerbestandorte, wie im vorliegenden Fall, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, durchzieht südlich des Plangebietes als die zentrale Ost-West-Achse die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führen die Landesstraße L 121 Köthen - Zerbst - Coswig (Anhalt) sowie die Kreisstraße K 2376 Coswig (Anhalt) – Cobbelnsdorf durch die Stadt. Der Anschluss an die BAB 9 des vorliegenden Gewerbestandortes ist über die Straße Buroer Feld und die B 187 in der Entfernung von ca. 2 Straßenkilometern gegeben.

In der Stadt Coswig (Anhalt) hatten zum 31.12.2011 13.019 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz. Damit ist die Stadt Coswig (Anhalt) die zweitgrößte Stadt im Landkreis Wittenberg nach der Kreisstadt Wittenberg.

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 der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich gegenwärtig im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes. In diesem Zusammenhang werden auch die Flächendarstellungen zu denen im vorliegenden Bebauungsplan harmonisiert. Da die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes auch zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zur vorliegenden 1. Änderung/zugleich Erweiterung

des vorliegenden Bebauungsplanes noch nicht gegeben sein wird (s. auch § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB), wird der vorliegende Bebauungsplan im Parallelverfahren zur Erstellung des Ergänzungsflächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" der ehemals selbstständigen Gemeinde Klieken ist am 24.11.1992 in Kraft getreten.

Der Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) greift, wie vor genannt, die Inhalte des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf. Auf Grund der gegenwärtig beabsichtigten Ansiedlung eines Aluminium verarbeitenden Unternehmens und der damit im Zusammenhang stehenden neu zu schaffenden Arbeitsplätze, stellt die Stadt Coswig (Anhalt) die 1. Änderung/ zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 auf. Die unter Punkt 1.3 dieser Begründung aufgeführten Gründe lassen es für die Stadt Coswig (Anhalt) unzumutbar erscheinen, eine weitere zeitliche Verschiebung hinzunehmen, da die Festsetzungen der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes, wie bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen werden.

In diesem Sinne werden in der vorliegenden 1. Änderung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen sowie über eine Erweiterung im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erweiterte betriebsbezogene Ausnutzbarkeit sowie die landschaftsräumliche Ausgestaltung des Übergangs in Richtung BAB 9 festgelegt. Im Rahmen der gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Realisierung des angestrebten Vorhabens im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Haide Feld" unzulässig. Die Änderung/ Erweiterung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbefürchtungen in diesem Zusammenhang, festzuschreiben. Dabei ist es das Ziel, die rechtskräftige Bebauungsplanung nicht vollständig aufzugeben, sondern diese im Zusammenhang mit baulichen Ergänzungen/Erweiterungen für die neue Nutzung weiter zu entwickeln und für das zukünftig vergrößert in Anspruch zu nehmende Areal ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen.

Mit der Ausarbeitung der 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 soll letztlich Rechtssicherheit für geplante Vorhaben am Standort hergestellt werden. Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundzügen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet im Rahmen der parallelen Erarbeitung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) geführt. Die Bekanntmachung des vorliegenden Änderungsverfahrens kann auch vorab der Bekanntmachung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) erfolgen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB).

Auf Grund der Absichten, gegenwärtig in den vorliegenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht vermarktbare Flächen einer wirtschaftlichen Ertrag bringenden Nutzung durch produzierendes Gewerbe zuzuführen sowie kurzfristig vertragliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind wichtige Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren zum Ergänzungsfächernutzungsplan als gegeben anzusehen.

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch die entsprechenden Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beachtet. In den bisher durchgeführten frühzeitigen Behördenabfragen und Konsultationen von Einzelpersonen, im Rahmen der Vorbereitung der Konzeption vorliegender 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes, wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbaren, grundsätzlichen, das vorliegende Planziel generell in Frage stellenden Anregungen hervorgebracht. Die Stadt Coswig (Anhalt) geht deshalb davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, im Sinne des Entstehens vertraglicher Nachbarschaften und der nachhaltigen Entwicklung eines bestehenden, gewerblich vorgeprägten Standortes, durchaus Konsens besteht. Somit ist es der Stadt Coswig (Anhalt) wesentlich zu betonen, dass die im vorliegenden Plangeltungsbereich festgesetzten Inhalte der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegenstehen werden.

Damit läuft das vorliegende Planverfahren auf der Grundlage der Entscheidung des Stadtrates des Stadt Coswig (Anhalt) hierzu im Sinne des Einleitungsbeschlusses vom 08.05.2012. Änderung und Erweiterung werden unter dem Begriff "1. Änderung, zugleich Erweiterung" als Bebauungsplan in ein und demselben Planverfahren vorgenommen. Damit beinhaltet die im Folgenden verwendete Sprachregelung "1. Änderung" in der Regel beide Gegenstände, sofern für den Einzelfall nicht anders bezeichnet.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 6,12 ha.

1.2 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich umfasst in großen Teilen Flurstücke des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld", heute OT Klieken, Stadt Coswig (Anhalt). Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Landkreis Roßlau wurde am 23.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht. Hier wurde seinerzeit im Nahbereich der Bundesautobahn BAB 9 Baurecht geschaffen. Dieses gilt weiterhin fort und wird für einen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes geänderten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen angepasst und darüber hinaus in Richtung Westen unter gleicher städtebaulicher Zielstellung erweitert.

Aktuell stellt sich die Abgrenzung des Plangebietes der 1. Änderung wie folgt dar:

- im Norden grenzt das Plangebiet an die Flurstücke 422, 423 und die hier weiter verlaufende Straße Buroer Feld im Bereich des Flurstücks 330/3 an,
- im Osten an die an den Straßenzug Buroer Feld angrenzenden Flurstücke 59/1, 60/1, 61/1, 62/1, 63/1, 64/1, 65/1, 66/1 und 67/1,
- im Süden an das Flurstück 387, zugehörig zum Straßenzug Haide Feld sowie Teile des Flurstücks 511 und das Flurstück 510 sowie
- im Westen an das Flurstück 478 (BAB 9).

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Buro.

Der Landschaftsplan Klieken-Buro liegt in abgeschlossener Fassung mit Stand 2006 vor. Er ordnet das Gebiet dem bestehenden Gewerbestandort zu. Im Maßnahmen- und Entwicklungskonzept werden für den Bereich keine vertiefenden Aussagen getroffen. Der aktuelle Zustand des Geländes wird hier als teilbebaut/teilversiegelt angesprochen. Biotopentwicklungen haben im Ergebnis örtlicher Inaugenscheinnahme lediglich begleitend zur BAB 9 stattgefunden. Der gewerblich bislang nicht genutzte Teil des Bereiches der vorliegenden 1. Änderung zeigt sich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Weitere, an das Plangebiet der 1. Änderung unmittelbar angrenzende städtebauliche Planungen existieren mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan "Industriegebiet Buroer Feld/Klieken". Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet im Bereich des "Naturparks Fläming/Sachsen-Anhalt" gelegen.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung / Ziele, Zwecke und Auswirkungen der 1. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Bereich der vorliegenden 1. Änderung befindet sich auf einem Gelände entlang der Bundesautobahn BAB 9, in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle Coswig (Anhalt). Diese verkehrsstrategische Lagegunst hat bereits zu Beginn der 90er Jahre dazu geführt, dass der Standort als attraktiv für gewerbliche Ansiedlungen erkannt und dementsprechend planungsrechtlich ausgestaltet wurde.

Der bislang durch gewerbliche Nutzung in Anspruch genommene Bereich liegt bei gut einem Drittel der Fläche. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte westliche Geltungsbereichsgrenze, in deutlichem Abstand zur damals noch nicht 6-streifig ausgebauten BAB 9, stellt sich heute für die am Standort geplanten betrieblichen Nutzungserfordernisse als zu eng begrenzt dar. Demzufolge würde das hier beabsichtigte Vorhaben am Standort nicht angesiedelt werden können. Die mit der beabsichtigten Änderung neu im Plangebiet gewollten Nutzungen wären in ihrer räumlichen Konstellation unzulässig.

Somit ist ungeachtet des Sachverhaltes, dass die Stadt Coswig (Anhalt) weiterhin im Geltungsbereich ihres Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne standortadäquater Nutzungen anstrebt, es der

Stadt Coswig (Anhalt) ein Anliegen, teilbereichsbezogen am Standort durch arbeitsplatzschaffendes, produzierendes Gewerbe eine Weiterentwicklung i. S. von Baugebietsanpassungen zu betreiben und den erforderlichen Rahmenbedingungen zur Standortentwicklung Raum zu geben. Das am Standort eine bestehende Gewerbehalle seit dem Jahr 2011 bereits nachnutzende Unternehmen beabsichtigt neben der Verbesserung der Standortbedingungen sowohl eine betriebsspezifische wie auch standortlogistische Entwicklung im Bereich der Aluminiumroh- und Halbfertigteilproduktion, Versand und Konfektionierung in den Folgejahren aufzubauen, um auf dem europäischen bzw. internationalen Markt seine Position weiterhin ausbauen und festigen zu können. Hierzu ist die Inanspruchnahme des Erweiterungsteils der Planung erforderlich.

Die Globalisierung der Märkte erfordert zunehmend kurzfristige Entwicklungsentscheidungen für Firmenstandorte, wie bspw. den vorliegenden, so dass eine maßvolle Flächenentwicklungspolitik für zeitgemäße Ansiedlungserfordernisse von Unternehmen mit vorliegendem Bebauungsplan durch die Stadt Coswig (Anhalt) betrieben wird. Mit vorliegendem Bebauungsplan sieht die Stadt Coswig (Anhalt) somit einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und damit die Wirtschaftskraft der Stadt Coswig (Anhalt). So wird im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes funktional ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Coswig (Anhalt) planungsrechtlich unterbreitet.

Änderungsübersicht zur 1. Änderung/zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld", Stadt Coswig (Anhalt)

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
<u>Änderungen Planzeichen und textliche Festsetzungen</u>	
Straßenverkehrsflächen	Entfall der nördlichen Grundstücks-einmündung im Bereich des Straßenzuges Haide Feld
	Entfall der Straßenraumgliederungen und Grünstreifen, Geh- und Radweg
Bauweisen und Stellung baulicher Anlagen	Entfall
Begrünung und Bepflanzung	Entfall, Neufestsetzung entsprechend der 1. Änderung
Geschossanzahl 1-3	Entfall, Ersatz durch Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
Geschossflächenzahl	Entfall

Neue Festsetzungsgegenstände

- Höhe baulicher Anlagen
- Retentionsflächen
- von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (nachrichtliche Übernahme)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünflächen, privat

Hier befindet sich die Stadt Coswig (Anhalt) insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung, in dem sich der Plangeltungsbereich am Standort Coswig (Anhalt)/Klieken, gemäß 5.4.1.2 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), welcher hier einen Schwerpunkt für Industrie- und Gewerbe auf Grund der günstigen Infrastrukturanbindung ausweist, einordnet.

In diesem Sinne werden in der vorliegenden 1. Änderung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen sowie über eine Erweiterung im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebsnotwendige Ausgestaltung in zwei bzw. drei Bauabschnitten festgelegt. Die neue Nutzungsoption für den Standort im Sinne des v. g. aluminiumverarbeitenden Unternehmens ist nahezu idealtypisch mit Blick auf die Störungensfähigkeit benachbarter Nutzungen. Der gewählte Festsetzungs-umfang im Zusammenhang mit der gegenwärtig geplanten Ansiedlung, welche aber auch für jedwedes adere Unternehmen ein hohes Maß an Flexibilität im Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden gewährleisten würde, stellt sich als flexibel nutzbares Angebot in diesem Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) dar. In diesem Kontext wird auch ein Teilabschnitt der Straße Buroer Feld in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen. So werden hier die Rahmenbedingungen für angrenzende Grundstücke, respektive von Zufahrten freizuhaltender Bereiche festgelegt.

Auf Grund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der Notwendigkeit flexibel gewerblich zu nutzendes Bauland zur kurzfristigen Nutzung, zu Etablierung neuer Betriebsstandorte bereit stellen zu können, schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindliches Baurecht und bewältigt vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche.

Nach geltendem Planungsrecht ist die in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung am vorliegenden Standort nicht vollumfänglich zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Auf Grund des nunmehr für den vorliegenden Plangeltungsbereich bestehenden hohen Veränderungsdrucks käme es bei Vollzug der vorliegenden Planung zu einer 60-70%igen Auslastung des Gewerbestandortes "Haide Feld". Somit ist die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" für die Stadt Coswig (Anhalt) eine raumbedeutsame Standortentwicklung.

Es erfolgt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" ebenso ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der gewerblichen Stabilisierung im ländlichen Raum des westlichen Landkreises Wittenberg. Alternative Standorte mit vergleichbar flexibel, wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen befinden sich im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) nur noch wenige in den benachbarten Gewerbegebieten.

Die im weiteren zwischen dem Netto-Logistikzentrum und der Firma WS Coswiger Wellpappe südlich der B 187 gelegenen Flächen stehen gegenwärtig noch nicht zur Disposition bzw. würden in der Charakteristik ihrer Standortbedingungen gegenüber dem vorliegenden Geltungsbereich, hinsichtlich der zu bewältigenden Konflikte eher problematischer zu bewerten sein. Damit ist eine alternative Standortfindung im Stadtgebiet Coswig (Anhalt) vor dem Hintergrund des vorliegend beabsichtigten Nutzungsumfangs gegenwärtig nur mit zusätzlichen Restriktionen/Kompromissen vorstellbar und wird daher von der Stadt Coswig (Anhalt) kurzfristig als nicht tragfähig aktivierbar angesehen.

Die Änderung/Erweiterung ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange – hier insbesondere mit Blick auf die Nachbarschaft zur BAB 9 – in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

2.0 UMWELTBERICHT - UNTERSUCHUNGEN DER UMWELTRELEVANZ DER 1. ÄNDERUNG/ZUGLEICH ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011 erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gem. § 17 UVMG abschließend im Zuge der Umweltprüfung des Bebauungsplans nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Das Gesamtvorhaben (ges. Plangeltungsbereich), für das hier in "Sonstigen Gebieten" ein Bebauungsplan aufgestellt wird, übersteigt anhand der festgesetzten Größe der Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² lt. Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls. Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und §§ 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt als biotopwertbezogene Berechnung anhand des sog. LSA-Modells. Die entsprechend zu ermittelnden naturschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmöglichkeiten erhalten über die Aufnahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

2.1 Grundlagen

2.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 "Haide Feld, 1. Änderung/Erweiterung" soll ein rechtskräftiger Bebauungsplan den aktuellen Ansprüchen im Rahmen der hier bereits stattfindenden gewerblichen Nutzung Rechnung getragen werden. Dabei soll für den bereits "überplanten" Bereich durch die Änderung mehr Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung der baulichen Nutzung ermöglicht werden, der Erweiterungsbereich wird erstmalig anteilig als Baugebiet festgesetzt. Die Festsetzungen umfassen neben der Darstellung der gewerblichen Bauflächen auch die auf dem Gelände bestehenden/vorgesehenen Retentionsmulden sowie Grünflächen und Pflanzgebote. Hinsichtlich der Nutzung von Grund und Boden sind für den Änderungsbereich keine wesentlichen, über das jetzige zulässige Maß hinausgehenden Versiegelungen vorgesehen. Neuversiegelungen mit Eingriffsfolgen werden in erster Linie im Erweiterungsbereich stattfinden.

2.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011
- BBodSchG: Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)

- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), rechtskräftig seit dem 01.04.2011 bis 01.04.2013
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. 12. 2012 (GVBl. LSA 2010, S. 509)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.01.2011
- LRP: Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Anhalt-Zerbst
- LP: Landschaftsplan Klieken-Büro, 2005-2006
- REP A-W-B: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Wittenberg-Bitterfeld, in Kraft getreten 24.12.2006

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte)
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neu-anlage/-erschließung)
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Ausgleich des gem. §§ 14 ff BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs soweit als möglich im Plangebiet
- Begrünung unbebaubarer Grundstücksflächen
- Eingrünung unter Einbeziehung des Bestandes
- Aufbau zusammenhängender linearer Biotopstrukturen (parallel zur Autobahn), Anbindung an die umgebende Landschaft
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna bzw. Erleichterung/Schaffung des Zugangs zu Ausweich- und Ersatzhabitaten in der Umgebung über Biotoverbund (s. o.)
- Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Minderung kleinklimatischer Negativeffekte

2.2 Wahrscheinliche Umweltauswirkungen/Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

2.2.1 Merkmale des Vorhabens

2.2.1.1 Größe des Vorhabens

Der rd. 6,12 ha große Bebauungsplan Nr. 3 "Haide Feld, 1. Änderung / Erweiterung" wird neben rd. 5,52 ha Gewerbegebieten insgesamt ca. 0,32 ha private Grünflächen und insgesamt 0,28 ha Straßenverkehrsfläche – einschließlich bestehendem Straßenbegleitgrün - vorsehen. Während für den überwiegenden Teil des hiesigen Plangeltungsbereichs bereits Baurecht und damit die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung besteht, kommt für den Änderungsbereich ein neuer Gewerbeflächenanteil von rd. 0,86 ha hinzu.

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

Der Bebauungsplan sieht überwiegend die Beibehaltung der bereits zulässigen, noch nicht ausgeschöpften Gewerbeblächen mit einem hohen Anteil Versiegelungsfläche vor. Durch die beabsichtigte Grundflächenzahl von 0,8, die bedingt durch die Anforderungen des Betriebes angenommen werden kann, wird die dauerhafte Inanspruchnahme von Grund und Boden, im hiesigen Fall wahrscheinlich in erster Linie in Form von weiterer Bebauung im westlichen Ergänzungsbereich des Plangebietes erfolgen. Unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl kann dort nun offene, versickerungsfähige Bodenoberfläche versiegelt werden. Es handelt sich hierbei um bereits durch die gewerbliche Nutzung geprägte Flächen in sporadischer Nutzung, die befahren werden und auf denen teilweise Ablagerungen stattfanden. Vorgesehen ist konkret die Erweiterung der Gebäude durch einen Neubau, der sich nach Westen in Richtung Autobahnböschung erstreckt (bis zur 40 m - Bauverbotszone).

2.2.1.3 Abfallerzeugung

Mit der Realisierung des Vorhabens werden wahrscheinlich in ähnlicher Weise wie bisher auch gewerbliche Abfälle erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht bekannt, dessen fachgerechte Entsorgung ist Aufgabe des Erzeugers. Die Ver- und Entsorgung einschließlich der Abwasserbeseitigung erfolgt zentral. Anfallendes Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

2.2.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Mit der Realisierung des Vorhabens entstehen nutzungsbedingt Emissionen. Dabei können verschiedene Quellen unterschieden werden: der Zufahrtsverkehr in das Gewerbegebiet und auf dem Gelände, betriebliche Emissionen, wie Wärme und Wasserdampf, Emissionen der Heizsysteme und ggf. auch produktionsbedingte stoffliche Emissionen. Hingewiesen sei hier auf die ent-

sprechenden Genehmigungspflichten und die gesetzlichen sowie technisch-normativen Maßgaben.

2.2.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Risiken dieser Art sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung nicht absehbar. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind hier keine akuten Gefährdungen zu erwarten.

2.2.2 Standort des Vorhabens

2.2.2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit anhand eines rechtskräftigen Bebauungsplans als Gewerbegebiet entwickelt und wird entsprechend genutzt. Es bestehen Gebäude und stark versiegelte Flächen; die zulässige GRZ von 0,8 ist noch nicht ausgeschöpft, bisher unbebaute Flächen werden landwirtschaftlich genutzt bzw. regelmäßig gemäht. Die im Ursprungsplan festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen wurden nicht vollständig umgesetzt, das betrifft auch die Bepflanzung innerhalb des 5 m-Grünstreifens entlang der bisherigen westlichen Plangebietsgrenze.

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

Das Plangebiet wird der Büroer Niederterrasse zugeordnet. Der gesamte Bereich liegt im Übergang des Elbtals (Coswiger Aue) zum Fläming (Kliekener Hochfläche). Als hpnV wäre lt. Landschaftsrahmenplan für den Bereich der sandigen Hochflächen subkontinentaler Eichen-Kiefernwald anzunehmen, tatsächlich stocken in der landschaftlichen Umgebung des Plangebietes, so weit diese nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, überwiegend aus Kiefern-Reinbeständen aufgebaute Forsten.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsplan Klieken-Büro das Plangebiet der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung eine untergeordnete Bedeutung zu. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven gewerblichen Nutzung und der Lage zwischen Autobahn und Bundesstraße und Bahnstrecke bereits als stark überprägt und naturfern dar, wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung in einen zumindest naturnäheren Zustand umwandelbar, z. B. durch Entsiegelung der Bodenoberflächen. Ein Erholungswert dieses Bereiches ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen nicht vorhanden.

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

2.2.2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Haide Feld, 1. Änderung/Erweiterung" selbst ist nicht von Schutzgebieten i. o. g. S. betroffen. FFH-Gebietsflächen befinden sich vom Plangebiet aus gesehen jenseits der Autobahn und der B 187 (südwestlich) im Osten von Klieken sowie an der Elbe in mehr als 4 km Entfernung, die dortigen Bereiche sind auch als europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

- FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" DE 4041-304/FFH 0067
- Europäisches Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" DE 4139-401/SPA 0001 LSA

2.2.2.3.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie in der Nähe nicht vorhanden.

2.2.2.3.3 Nationalparks

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

2.2.2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete

Berührungen mit den Schutzansprüchen des Biosphärenreservats oder von Landschaftsschutzgebieten sind nicht zu erwarten. Das weiter südlich des Plangebietes befindliche LSG "Mittlere Elbe" (gleichzeitig Schutzone 3 des Biosphärenreservats) endet an der B 187. Nördlich der B 187 beginnt der Naturpark Fläming, der sich über weite Flächen der Umgebung erstreckt.

- Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt
- Biosphärenreservat "Mittelelbe" BR 0004 LSA
- Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" LSG 0051 AZE

2.2.2.3.5 Geschützte Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2.2.3.6 Wasserschutzgebiete oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, Trinkwasserschutzgebiete oder Quellschutzgebiete werden weder im Gebiet noch der näheren Umgebung tangiert.

2.2.2.3.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Durch den Verkehr auf BAB 9 und auf der stark befahrenen B 187 entstehen Lärmemissionen, die z. T. auch bis in die Nachtstunden wirken. Ebenso ergeben sich Schallemissionen durch die vorhandenen (zulässigen) Gewerbe in der Umgebung des Plangebietes und dem damit verbundenen Ziel- und Quellverkehr mit einem hohen Anteil von LKW. Um die zulässigen Umweltnormen diesbezüglich einzuhalten, sind in den jeweiligen Zulassungsverfahren, soweit erforderlich, entsprechende Maßgaben nach den einschlägigen Fachgesetzen ergangen. Signifikante Überschreitungen entsprechender Normen infolge der hiesigen Planung sind unwahrscheinlich.

2.2.2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W Ziffer 5.2.3) als Grundzentrum eingestuft. Für das Plangebiet sind die Aussagen aus Punkt 5.4.1.2 REP zu nennen, der die hiesige gewerbliche Entwicklung aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als landesbedeutsamen Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe, ausweist.

2.2.2.3.9 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 kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslagen verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhenentwicklung wurde unter Beachtung der Einsehbarkeit des Areals aus dem südlich der Elbe angrenzenden UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" festgelegt. Das Plangebiet berührt im nördlichen Erweiterungsbereich ein archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine urgeschichtliche Siedlung. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

2.2.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.2.3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und Bevölkerung)

Das rd. 6,12 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Kleinstadt Coswig (Anhalt), nördlich der Ortslage Buro. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die BAB 9 an und erstreckt sich im Wesentlichen über Bereiche innerhalb eines großen Gewerbestandortes in günstiger Lage an Autobahn und Bundesstraße, der durch verschiedene Bebauungspläne entwickelt wurde. Durch die hier vorgesehene Änderung wird das Gesamtausmaß des Gebietes nur unwesentlich verändert, Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt) sind nicht erkennbar.

2.2.3.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Vorhaben besitzt aufgrund der geografischen Lage, der Art und des Maßes der Bebauung sowie der Nutzung keinen grenzüberschreitenden Charakter.

2.2.3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch vorhergehende, zulässige Nutzungen bereits erheblich überprägt und hinsichtlich der natürlichen Funktionen sowie der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter stark eingeschränkt. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind daher in nennenswertem Umfang nicht wahrscheinlich. Lediglich für den bisher unversiegelten westlichen Bereich der Erweiterung des Geländes ist das Schutzgut Boden erheblich betroffen, da durch die dort mit der hiesigen Planänderung ermöglichte Versiegelung der natürliche Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert werden kann. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 8.630 m², die sich nunmehr innerhalb der Gewerbegebietsfestsetzung befindet und unter Einhaltung der zulässigen GRZ versiegelt werden könnte.

Auf die übrigen Umweltgüter wirkt die Planung voraussichtlich in noch unerheblicherer Weise. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturpark, das Landschaftsschutzgebiet und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wie des Europäischen Vogelschutzgebiets sind nicht zu erwarten.

2.2.3.4 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 und extensive Dachbegrünungen durchgeführt werden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Raumwirkung treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft

auf, waren aber bereits im Rahmen der bestehenden Bauleitplanung weitestgehend zulässig.

2.2.3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel.

2.2.3.6 Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet auf einem bisher schon entsprechend intensiv genutzten Standort hinsichtlich der baulichen Ausgestaltung der Nutzung teilweise geändert und kleinräumig erweitert. Aufgrund des bereits zulässigen hohen Versiegelungsgrades wird in erster Linie durch die Erweiterung eine verhältnismäßig geringe Zunahme der Bodenversiegelung ermöglicht. Damit kann es lokal zu Eingriffen i. S. d. §§ 14 ff BNatSchG sowie §§ 6 ff NatSchG LSA kommen, von denen jedoch keine erheblichen zusätzlichen Umweltfolgen erwartet werden, da im Rahmen gebietsinterner Grünflächenfestsetzungen für Kompensationsmaßnahmen in geeignetem Umfang durchgeführt werden.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten belegt, Schutzgebiete oder geschützte Biotope nach dem Naturschutzrecht sind aufgrund der Entfernung vom Plangebiet nicht betroffen, Denkmale sind nicht vorhanden.

Für das Vorhaben werden derzeit keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Geräuschentwicklung erwartet, da durch die Bundesstraße und die Autobahn sowie die Gewerbegebiete ringsum bereits eine erhebliche Grundbelastung vorliegt. Signifikant negative Auswirkungen auf die Bevölkerung der Stadt Coswig (Anhalt) sind nicht zu erwarten.

Bei überschlägiger Ermittlung wahrscheinlicher Umweltfolgen wurden zum hiesigen Planstand bisher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen und des zukünftigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbefestigung)

2.3.1.1 Naturräumliche Entwicklung

Das Plangebiet wird der Klieken/Buroer Niederterrasse im Übergang zur Hochfläche des Fläming zugeordnet. Beide sind gemäß Landschaftsrahmenplan Teil der nächst höheren Landschaftseinheit 1. 7 des Roßlau-Wittenberger Vor-

fläming. Der Südausläufer des Hohen Flämings wird durch ein Endmoränengebiet bedeckt, das sich aus ausgedehnten Sanderflächen und eingelagerten Horizonten des Geschiebemergels zusammensetzt. Ca. 400 m südwestlich vom Standort beginnt das holozäne Elburststromtal, das niveaubezogen ca. 20 m tiefer liegt.

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre lt. Landschaftsrahmenplan für den Bereich der sandigen Hochflächen subkontinentaler Eichen-Kiefernwald anzunehmen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnen der Landschaftsrahmenplan des (ehemaligen) Landkreises Anhalt-Zerbst und ebenso der Landschaftsplan Klieken-Büro das Plangebiet der Siedlungsfläche zu, hinsichtlich der naturräumlichen Funktionen besteht aufgrund der Vorprägung nur untergeordnete Bedeutung.

Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplanes auf einer überwiegend bereits intensiv genutzten und durch die bestehenden großen Gewerbestandorte entsprechend stark überprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich wahrscheinlich keine erheblichen Umweltnachteile. Auswirkungen ergeben sich bei Durchführung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen in positivem Sinne, wenn die geplanten durchgängigen Grünstrukturen als Hecken und Gehölzstreifen raumwirksam werden. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein bereits stark anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel weiter verändert.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.3.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet weist in Teilbereichen bestehende Bebauung auf und ist in weiteren Teilen als noch unversiegelte Fläche anzusprechen, für die jedoch anhand des bestehenden Bebauungsplans überwiegend bereits die intensive gewerbliche Nutzung zulässig ist. Der Umweltzustand wäre jedoch bei Aufgabe der Nutzung – beispielsweise durch Entsiegelung – in einen naturnäheren Zustand umwandelbar. Da die baulichen Nutzungsmöglichkeiten bisher nicht vollständig zum Tragen gekommen sind, werden Flächen im nördlichen und östlich Plangebiet bisher noch landwirtschaftlich genutzt bzw. regelmäßig gemäht.

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzwertbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

2.3.1.3 Schutzwert Mensch

Auf den Menschen einwirkender Verkehrslärm entsteht aktuell hauptsächlich durch den Verkehr auf der BAB 9 und der B 187, der entsprechend in das

Plangebiet hinein wirkt. Ebenso wirkt der zulässige von den vorhandenen Gewerben ausgehende Lärm in die Fläche. Wohnnutzungen und sonstige empfindliche Nutzungen oder Funktionen, z. B. als Erholungsstätte, werden gegenwärtig im Planungsgebiet und seiner Nachbarschaft nicht konstatiert. Empfindlichere Nutzungen sind erst jenseits der Bundesstraße in Form von Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Buro vorhanden.

Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes sind unwahrscheinlich, da diese sich weit südlich der Bundesstraße befinden.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.3.1.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Geltungsbereich selbst stellt sich dort, wo noch keine Versiegelung besteht, als wenig strukturierte Freifläche dar, die mit spärlichem Spontanbewuchs versehen ist oder als Grasland kurz gehalten wird. Im westlichen Bereich der Erweiterung sind keine geschützten Biotope oder wertvolle Gehölzbestände vorhanden. Die Lebensraumfunktionen sind durch die Lage in Autobahnnähe und die gewerblichen Nutzungen der Umgebung deutlich eingeschränkt, insbesondere wirken die Verkehrswege und die Versiegelungsflächen als Migrationsbarrieren. Hinsichtlich der Natürlichkeit ist damit eine erhebliche Überprägung zu konstatieren. Flurgehölze oder sonstige gliedernde Landschaftselemente sind im bereits "überplanten" Bereich ebenfalls nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Die Festsetzungen zur Eingrünung der Gewerbegebiete aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan wurden bisher nicht vollständig umgesetzt.

Umweltauswirkungen

Die Bebauung oder Versiegelung von Freiflächen führte bereits in der Vergangenheit durch die Vornutzung zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna und wäre in weiterem Maß als aktuell ausgeschöpft zulässig für den Änderungsbereich des hiesigen Bebauungsplans. Trotz der bestehenden intensiven Nutzungen und Überprägungen ergeben sich ggf. weitere Beeinträchtigungen im "neuen" Erweiterungsbereich, wenn die dortigen Freiflächen überplant werden und davon zusätzliche Versiegelung ausgelöst wird.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht, es liegen auch keine aktuellen Anzeichen vor, daher wurden keine gesonderten Erhebungen durchgeführt. Die Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. § 44 (5) BNatSchG gelten unmittelbar.

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna in Folge ggf. zusätzlicher, dauerhafter Flächeninanspruchnahme sind lokal begrenzt auf die wenigen, noch nicht planungsrechtlich zulässigen Gewerbeflächenanteile im westlichen Erweiterungsbereich. Eine darüber hinaus – über die Grenzen des Plangebietes - gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist vor dem Hintergrund der derzeit bereits nur noch sehr eingeschränkt vorhandenen Lebensraumfunktionen und der Vorprägung der Umgebung nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.3.1.5 Schutzgut Boden

Im Plangebiet vorherrschend sind pleistozäne Talsande, aus denen sich Sand-Rosterden und Ranker entwickelten. Sandböden sind wegen des geringen Anteils bindigen Materials und des schnellen Wasserabflusses gegen eindringende Schadstoffe schlecht geschützt, die Pufferung und Bindung von Schadstoffen ist entsprechend gering.

Der Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als durch mehr oder weniger intensive Nutzung hinsichtlich der Natürlichkeit bereits dauerhaft verändert und überprägt dar. Die Bodenfunktionen sind in den versiegelten/ bebauten Bereichen bereits stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Altlasten sind nicht bekannt.

Umweltauswirkungen

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche einschließlich der Bodenfunktionen damit einhergeht.

Im vorliegenden Fall wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die derzeit zulässige Versiegelung hinaus, die Versiegelung bisheriger Freifläche auf rd. 8.630 m² vorwiegend im westlichen Erweiterungsbereich ermöglicht. Allerdings kann dies nur im Rahmen der zulässigen Gesamtversiegelung von 80 % der Grundfläche im Gewerbegebiet stattfinden. Durch Erweiterung des Plangeltungsbereichs ist damit eine insgesamt (bezogen auf den Ursprungsplan) nennenswerte, über das jetzige Maß erheblich hinaus gehende Gesamtversiegelung nicht zu erwarten.

Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit entsprechend gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotential werden durch das Vorhaben erkennbar nicht vorbereitet.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gesamtgebietes, lokal begrenzt sowohl erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversie-

gelung als auch Verbesserungen durch Bepflanzungsstreifen (Bodenregeneration) möglich

2.3.1.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen- gewässer, jedoch ist die gesamte Topographie durch die Elbe sowie das vom Fläming anströmende Wasser bestimmt. Im Osten des Plangebietes sollen Retentionsmulden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers dienen. Der sandige Boden ist gut durchlässig, oberflächennahe Grundwasserleiter sind nicht vorhanden, über Schichtwasser liegen bislang keine Angaben vor.

Bis unter 6 m Gelände wurde im Januar 1993 kein Grundwasser angeschnitten. Bei einer Brunnenbohrung wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 13 m unter Gelände eingemessen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südwestlicher Richtung zur Elbe hin. Da Fundamente baulicher Anlagen, wie v. g. nicht mit Grundwasser in Berührung kommen dürfen, sind keine besonderen Betonkorrosionsschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird eingeschätzt, dass auch bei schwankenden Grundwasserverhältnissen in jedem Fall der Grundwasserspiegel tiefer als 10 m unter GOK anzutreffen sein dürfte.

Umweltauswirkungen

Besondere Gefährdungspotenziale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden, da bereits der überwiegende Teil der Nutzflächen stark versiegelt ist bzw. bereits Regelungsgegenstand der Ursprungsplan und somit zulässig war. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge dauerhafter Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal begrenzt auf den westlichen Erweiterungsbereich und geht damit wahrscheinlich nicht erheblich über das bisherige Maß hinaus. Eine wasserrechtliche Genehmigung für die Anlagen zur Retention muss im begleitenden Verfahren beantragt werden.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Gesamtgebietes, lokal begrenzt sowohl erhebliche Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung als auch Verbesserungen durch Bepflanzungsstreifen (Bodenregeneration) möglich

2.3.1.7 Schutzgut Klima / Luft

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 "Elbauen" zugeordnet. Die Durchlüftung und

der Luftabfluss sind bedingt durch die Hochflächen des Flämings und das Elbtal als Luftaustauschbahn gewährleistet.

Es ist von einer klimatischen Vorbelastung durch die Lage zwischen Bundesstraße und Autobahn sowie die Lage innerhalb eines großflächigen Gewerbestandortes auszugehen. Derzeit ist zumindest für den nördlichen Bereich noch von sehr guten Durchlüftungsverhältnissen i. S. d. freien Durchströmbarkeit und des ungehinderten Luftabflusses auszugehen. Mit vollständiger Auslastung der Gewerbeflächen ist mit der Ausprägung eines durch stärkere Erwärmung, geringere Verdunstung und weniger nächtliche Temperaturdifferenz gekennzeichnetem Siedlungsklimas zu rechnen.

Umweltauswirkungen

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 und der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren auf das Gewerbegebiet beschränkt und für die Umgebung, insbesondere für die Lebensqualität in den Ortslagen von Büro und Coswig nicht in erheblichem Maß zu erwarten.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.3.1.8 Schutzgut Landschaft

Die Landschaftsgestalt v.a. südlich der B 187 ist mit den Niederterrassen und dem Elbufer als Zeugnis der naturräumlichen Entwicklung als empfindlich und bedeutsam i. S. d. landschaftlichen Eigenart hervorzuheben. Dies gilt für die Topografie an sich (Niederterrassen) und auch besonders für die Reste naturnaher Gehölzbestände (außerhalb des Geltungsbereichs) im weiter südlich vom Geltungsbereich beginnenden Übergang zum heutigen eingedeichten Flusslauf der Elbe, die als überregionale Biotopverbundseinheit und als Rückgrat der nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen (s. u.) fungiert. Das Plangebiet an sich dahin gegen stellt sich als Gewerbestandort dar, der keine landschaftlichen Eigenarten mehr aufweist und entsprechend auch keine Funktionen für natur- und landschaftsbezogene Erholungsnutzungen erfüllen kann.

Umweltauswirkungen

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung bzw. zusätzlicher Versiegelung im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft der Umgebung oder deren Erholungsfunktionen zu erwarten. Bei der im Plangebiet zulässigen Gebäudehöhenentwicklung wurde die Einsehbarkeit des Areals aus dem südlich der Elbe angrenzenden UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" beachtet.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.3.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslagen von Buro, Klieken und im Stadtkern von Coswig verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Das Plangebiet berührt im nördlichen Erweiterungsbereich ein archäologisches Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um eine urgeschichtliche Siedlung. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Umweltauswirkungen

Das Plangebiet erzeugt keine Auswirkungen auf Baudenkmale in den Ortschaften der Umgebung. Über das jetzige Maß hinaus gehende negative Fernwirkungen sind anhand der zulässigen Bauhöhen nicht zu erwarten. Im Zuge von Baumaßnahmen mit erdeingreifendem Charakter sind archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Bau- und Erschließungsmaßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Diese können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange versehen sein.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.3.1.10 Schutzgebiete

In der weiteren Umgebung des Plangebiets befindet sich das Biosphärenreservat "Mittelelbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone mit der vorhandenen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe".

Östlich von Klieken, südlich der B 187 (westlich der Autobahn) befindet sich eine relativ kleine Teilfläche aus dem FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen", die gleichzeitig zum Europäischen Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe, einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" zählt, beide Schutzkategorien erstrecken sich ansonsten großflächig entlang der Elbe.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: ausgedehnte Hartholzauenwälder im Komplex mit naturnahem Flusslauf, Wiesen, Altwässern und Weichholzauenresten; komplete Vielfalt der Lebensraumtypen in verschiedenster Ausprägung, zahlreiche Arten des Anhang II der FFH-RL und der Vogelschutz-RL.

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 – sowie südwestlich von Klieken im Bereich des

Altarms der Elbe vor, so dass eine Berührung oder Beeinflussung durch das B-Plan-Gebiet nicht besteht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden, der Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt reicht bis an die B 187 und schließt damit auch das Plangebiet ein.

Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat und Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" oder das EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumlichen Distanz nicht zu erwarten. Mit nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt ist nicht zu rechnen, so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) voraussichtlich nicht davon beeinträchtigt werden.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind derzeit aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße, der Emissionen von den Gewerbebetrieben und der Autobahn vorhanden.

Umweltauswirkungen

Die Überbauung von Boden im Geltungsbereich führt zwangsläufig auch zum Verlust der Funktionen der Böden, wozu z. B. die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Damit erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. In Anbetracht der gering ausfallenden zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet wird hier nicht mit signifikanten Einflüssen gerechnet.

Kumulative Wirkungen mit zusätzlichen negativen Umweltfolgen infolge der Durchführung des Bebauungsplans werden nicht erwartet, jedoch sind weiterhin Stoffeinträge von den vorhandenen Emittenten der Umgebung zu konstatieren, erhebliche Veränderungen hinsichtlich der bekannten Wechselwirkungen werden nicht erwartet.

Keine erheblichen/ zusätzlichen negativen Wechselwirkungen

2.3.1.12 Zusammenfassung

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, wenn durch Neuversiegelung im westlichen Erweiterungsbereich der offene Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit auf ein Minimum reduziert wird. Mit der aktuellen Bestandssituation im Änderungsbereich wird die nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes mögliche Gesamtversiegelungsrate noch nicht ausgeschöpft. Damit bereitet die Bauleitplanung hier keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden i. S. d. Vermehrung der Versiegelungsflächen vor, zusätzliche Umweltfolgen i. S. d. Eingriffswirkung nach dem Naturschutzgesetz kommen damit nur für die erstmalig zulässigen Bauflächen zum Tragen.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der Verkehr und Betriebsgeräusche zu beachten, wobei hier derzeit keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen der Autobahn und der B 187 erwartet werden. Schutzwürdige empfindliche Nutzungen, wie Wohngebiete oder Erholungsfunktionen, sind für das Plangebiet und seine Umgebung nicht relevant. Bleibt es beim Status quo diesbezüglich, sind keine umweltrelevanten Erheblichkeiten zu erwarten.

Bei weiterer Bebauung der heute schon überwiegend zulässigen Gewerbeflächen im Plangebiet entwickelt sich ein für Verdichtungsgebiete typisches Kleinklima mit höheren Temperaturen und verlangsamter nächtlicher Abkühlung. Aufgrund der offenen Lage und der noch guten Durchlüftungssituation sind davon jedoch keine signifikanten Veränderungen des Lokalklimas zu erwarten. Unbenommen davon besteht eine Grundbelastung durch die vorhandenen Emittenten in der direkten Nachbarschaft.

Auf die Umweltgüter insgesamt wirkt die Planung voraussichtlich in nur unerheblicher Weise. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat "Mittelelbe" sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und das Europäische Vogelschutzgebiet sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

2.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

2.3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Der hiesige Bebauungsplan sieht ein Gewerbegebiet vor, wobei der aktuelle Anteil gewerblicher Fläche durch eine Erweiterungsfläche geringfügig erhöht wird. Damit gehen kleinräumig offene Böden verloren und mit ihnen die entsprechenden Funktionen im Naturhaushalt. Das Landschaftsbild bzw. die Raumwirkung wird durch die neuen Baukörper wie auch die festgesetzten Grünzüge entlang der westlichen Plangebietsgrenze dauerhaft verändert. Die Umweltauswirkungen werden - wie im vorhergehenden Kapitel dargestellt -

als anlagen- und betriebsbedingte direkte Folgen erwartet, wenn das Vorhaben durchgeführt wird.

2.3.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn das durch den hiesigen Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben nicht ausgeführt wird, ist mit der Weiterführung der bestehenden Situation eines mehr oder weniger ausgeschöpften Gewerbestandortes zu rechnen. D. h., es würden bei den bestehenden Nutzungen mit den hohen Versiegelungsgraden bleiben, bis zum Erreichen der zulässigen Nutzungen aus dem geltenden Bebauungsplan könnten weitere Betriebe angesiedelt und Flächen versiegelt werden.

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation

2.3.3.1 Unvermeidbare Belastungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind lokal unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die in puncto Bodenversiegelung auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Jedoch handelt es sich insgesamt nicht um eine – bezogen auf den Ursprungspan – signifikante Vermehrung der gewerblichen Versiegelungsfläche. Im Zuge der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten zusätzlichen Umweltauswirkungen in erster Linie für den geplanten Neubau im Erweiterungsbereich auf, sie sind bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen gegeben.

2.3.3.2 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Grundsätzlich wird hier davon ausgegangen, dass die konstatierten Auswirkungen i. S. von nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch geeignete Maßnahmen im Gebiet kompensiert werden können. Bevor dies zum Tragen kommt, sind die Möglichkeiten der Minimierung von Eingriffen und das Vermeiden negativer Auswirkungen im Plangebiet auszuschöpfen.

Die von den verloren gehenden natürlichen Bodenfunktionen zu erwartenden Auswirkungen sollen durch Maßgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen, den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und die Prüfung der Möglichkeiten zur Fassaden- und Dachbegrünung gemildert werden. Hinsichtlich der Raumwirkung sind die Höhen der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, ggf. können auch weitere gestalterische Aussagen getroffen werden. Die Ausweichmöglichkeiten für Arten und Lebensgemeinschaften in die Umgebung muss gewährleistet bleiben bzw. kann über die Eingrünungsmaßnahmen erleichtert werden.

Im Plangebiet sind in erster Linie Maßnahmen zur randlichen Eingrünung unter Fortführung / Weiterentwicklung der Festsetzungsinhalte aus dem Ursprungspann vorgesehen. Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den dargestellten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht dem Werteverlust, der mit dem zu erwartenden Eingriff einhergehen wird.

2.4 Alternativen

Alternativen bzgl. der Anordnung von Bau- und Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund des angestrebten hohen Nutzungsgrades nicht gegeben, jedoch werden bisher geplante Grünflächen soweit als möglich weiter verfolgt und eine durchgängige umlaufende Eingrünung kann entwickelt werden. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier überwiegend keine neuen Flächen beansprucht und dem Naturhaushalt entzogen werden.

2.5 Anwendung der Eingriffsregelung / E-A-Bilanzierung

Als eingriffsrelevant für das hiesige Änderungs- und Erweiterungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 stellen sich vor allem die Bereiche des nun mit der westlichen Erweiterung festgesetzten Gewebegebietes dar, durch die erstmalig mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bisher unbebaute (unversiegelte) Flächen beansprucht werden können. Insgesamt ermöglicht der hiesige Bebauungsplan eine Bebauung bzw. Versiegelung innerhalb des Gewebegebietes im Umfang von rd. 4,41 ha (ohne Überschreitung der GRZ), durch die Ursprungspannung waren bereits ca. 3,50 ha versiegelbar. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht der aus der Ursprungspannung realisierten vorhandenen Situation.

Bilanzierung/Bewertungsmodell

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell¹. Die Biotoptypen und Nutzungstypen sind der 2004 vom LAU heraus gegebenen "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen"² entlehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert.

¹ Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geänd. durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006

² Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2004

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

B-Plan Nr.3 Gewerbegebiet Haide-Feld

Stand: 14.08.2012

Nutzungs- / Biotoptyp	(m ²)	Wert- punk- te je m ²	Vorher Flächen- anteil (in m ²)	Bioto- wert	Nachher Flächen- anteil (in m ²)	Plan- wert
BESTAND						
Ursprungsplanung B-Plan Nr. 3/92 "Haide Feld" Stand 07/1992 (Größe Teilgebiet: 49.360 m²)						
GE: Gewerbegebiet (ges.)	43.770					
BID	GE: Gewerbe (GRZ 0,8), versiegelbar	0	35.020	0		
GSB	GE: unbebaubare Fläche, begrünt	7	8.750	61.250		
GS. (PYY)	Grünstreifen / Einzelgehölze	10	2.750	27.500		
VSB	Straßenverkehrsfläche	0	2.840	0		
Zwischensumme			49.360	88.750		
Erweiterungsfläche Abstandsfläche zur Autobahn (Größe 11.870 m²)						
GS.	Grünland, Landwirtschaftsfläche	6	8.270	49.620		
VWB	Weg	3	550	1.650		
BX. (UDY)	Baustelle, offener Boden, Bodenablagerung etc. Spontanbewuchs (Dominanzbestände)	2	3.050	6.100		
Zwischensumme			11.870	57.370		
PLANUNG						
B-Plan Nr.3 "Gewerbegebiet Haide Feld" 1.Änderung, zugleich Erweiterung						
GE: Gewerbegebiet (ges.)	46.520					
BID	GE: Gewerbe (GRZ 0,8), versiegelbar	0		37.220	0	
	GE: Gewerbe (GRZ 0,2), unbebaubar (ges.)			(9.300)		
GM./ HYA	GE: Fläche für Maßnahmen/Retentionsfläche: Anpflanzung / Entwicklung (Gebüsch frischer Standorte, Wiese)	16			567	9.072
GS./ GM./ HHA	GE: Fläche für Anpflanzungen (Grünstreifen mit Strauchgruppen / Hecken, Wiesen)	14			1.800	25.200
GSB	GE: unbebaubare Fläche, begrünt	7			6.933	48.531
VSB	Straßenverkehrsfläche	0			2.840	0
Zwischensumme				49.360	82.803	
Erweiterungsfläche						
GE: Gewerbegebiet (ges.)	8.630					
BID	GE: Gewerbe (GRZ 0,8), versiegelbar	0		6.900	0	
GSB	GE: unbebaubare Fläche, begrünt	7			1.730	12.110
HHB	Fläche für Maßnahmen: Anpflanzung / Entwicklung durchgängiger Grünstreifen (Strauch-Baumhecke) entlang der Autobahn	16			3.240	51.840
Zwischensumme				11.870	63.950	
Summe			61.230	146.120	61.230	146.753
Biotopwert vorher			146.120			
Biotopwert nachher			146.753			
Differenz			633			
Kompensationsrate			100,4%			

2.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

2.6.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Der Landschaftsplan und der Landschaftsrahmenplan zählen das Plangebiet zur Siedlungsfläche und nehmen keine vertiefenden Äußerungen vor. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Im Vorlauf zur hiesigen Planung sind diesbezüglich keine Hinweise ergangen, so dass in Anbetracht der intensiven Nutzungen des Plangebietes auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.6.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

Davon unbenommen sollte die Durchführung sämtlicher Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans – nach dessen Inkrafttreten - durch Ortsbegehung überprüft werden.

2.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Haide Feld, 1. Änderung / Erweiterung" umfasst insgesamt rd. 6,12 ha. Anhand der Größe und Nutzungsintensität der Baugebiete ist von einer Gesamtversiegelung von rd. 4,41 ha durch die insgesamt festgesetzten ca. 5,52 ha Gewerbegebiet auszugehen, dazu kommen rd. 0,32 ha private Grünfläche und insgesamt 0,28 ha Verkehrsfläche einschließlich des Straßenbegleitgrüns. Die innerhalb des Gewerbegebietes versiegelbare Grundfläche von 0,8 wird als Höchstmaß festgesetzt. Wahrscheinlich für die Bau- und Versiegelungsflächen ist der Verlust aller dortigen Bodenfunktionen. Notwendig sind daher Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser als Konsequenz des hohen Versiegelungsgrades. Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen und dem Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt durch zusätzliche Bodenversiegelung dienen, wozu sie mit Entwicklungsmaßnahmen und Pflanzgeboten für Gehölzstreifen, Hecken und Strauchgruppen belegt werden.

Eine direkte Beeinflussung der außerhalb des Plangebiets im Süden befindlichen naturnahen Landschaftsbereiche, negativer Einfluss auf das Biosphären-

reservat "Mittellelbe" oder auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und das Europäische Vogelschutzgebiet sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten (unwahrscheinlich), Auswirkungen auf den Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt sind nicht zu erwarten.

Gänzlich vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch so weit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Dazu zählen die Festsetzungen der GRZ als Höchstmaß der versiegelbaren Fläche von 80 % und Festlegungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen sowie Beschränkung der Gebäudehöhen und die geplanten Eingrünungsmaßnahmen. Die durch Neubebauung und Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen sollen durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ausgeglichen werden, was anhand eines für Sachsen-Anhalt bindenden Bewertungsmodells festgelegt wird.

Da das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nicht wesentlich über die bereits bestehenden Gewerbeflächen hinausgeht, kann der geringfügig durch Neuversiegelung - infolge Flächenverlagerung - mögliche Eingriff durch Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden.

3.0 PLANINHALT / BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

3.1 Gewerbegebiet (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangeltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich um teilweise bereits überbebaute/befestigte Flächen. Diese Flächen liegen in nördlicher Lage zur Straßenerschließung Haide Feld und korrespondieren mit den südlich davon gelegenen Gewerbenutzungen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades sowie des vorhandenen aufstehenden Gebäudes, wie auch der beabsichtigten hinzutretenden Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen. Zudem setzt die Stadt Coswig (Anhalt), angelehnt an den bestehenden Bebauungsplan, die dreigeschossige Bauweise fest. Im Sinne der Nutzungsflexibilität auch für zukünftige Bauabschnitte sollen hier für entsprechende gewerbliche Bausubstanz keine nennenswerten Einschränkungen festgesetzt werden. Insbesondere auch hinsichtlich der abgabenrechtlichen Beurteilung der zukünftigen Baugrundstücke ergibt sich damit aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) keine andere Situation als die, welche sich mit der Festsetzung dieses Maßes bewährt hat.

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

In diesem Zusammenhang wurde die zu errichtende Höhe von Baukörpern mit einer Oberkante von 100,00 m NHN begrenzt. Damit wird das städtebauliche Ziel erreicht, keine profilübergreifenden Gebäude im Kontext des festgesetzten Gewerbegebietes zuzulassen. Somit orientiert die Stadt Coswig (Anhalt) auf den Minimierungsgrundsatz im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild und trägt diesem im besonderen Rechnung, ohne für die Grundstücksnutzung eine unbillige Härte entstehen zu lassen.

Einzelhandelsunternehmen mit Handel an Endverbraucher und Anlagen für sportliche Zwecke werden als unzulässig im Gewerbegebiet des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Damit ist es ausdrücklich das Ziel der Stadt Coswig (Anhalt), den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich auf Kontinuität zu den anderen, über Bebauungspläne festgesetzten Gewerbegebieten auszurichten, welche dezentral zum Kernstadtgebiet gelegen sind. Hier finden die ausgeschlossenen Nutzungen adäquate Nutzungsbedingungen.

Der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesautobahn BAB 9 außerhalb des Plangeltungsbereiches dient gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)³ die Festsetzung, dass Hochbauten jeder Art bis zu einer Entfernung von 40 m vom Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

Zitat:

§ 9 (1) *Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden*

1. *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ...*

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

³ Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

- (2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, ...

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigenpflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt."

In diesem Sinne handelt es sich bei dieser Festsetzung um eine nachrichtliche Übernahme aus dem Fachplanungsrecht. Darüber hinaus legt § 9 (6) FStrG fest, dass Anlagen der Außenwerbung den in § 9 (1, 2) FStrG genannten Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleichgestellt sind. Bezogen auf die Gestaltung von Werbeanlagen an Betriebsstätten jenseits eines Abstandes von 40 m vom Fahrbahnbefestigungsrand der Autobahn wird auf die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17.09.2001) für den Vollzug des Bebauungsplanes i. d. F. der 1. Änderung verwiesen. Inwiefern § 9 (7) FStrG⁴ im vorliegenden Bebauungsplan zur Anwendung kommen kann, wird der Straßenbaulastträger im Laufe des weiteren Planverfahrens bzw. im Rahmen des Vollzuges der Planung entsprechend seinem Mitwirkungsgebot festlegen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Coswig (Anhalt) somit davon aus, dass, wie unter Kapitel 1.3 bereits ausgeführt, durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend den gegenwärtig und zukünftig absehbaren Marktanforderungen, vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotential für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Gewerbestandortes in Coswig (Anhalt)/Klieken genutzt werden kann. Bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme soll die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Für das im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Baugebiet gelten folgende Ausführungen:

⁴ Zitat: "§ 9 (7) FStrG - Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA), vom 21.10.1991 (GVBI. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBI. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuseigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Wasserverband Coswig (Anhalt) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBI. LSA S. 716) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBI. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 38 Abs. 1 des Gesetzes vom 10.12.2010 (GVBI. LSA, S. 569, 577) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungzwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

3.2 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als private Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgelegt.

Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Erhaltungs-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen dienen sowohl der Eingriffsminimierung wie auch als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für das festgesetzte Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Die privaten Grünflächen mit der Umgrenzungssignatur "Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sollen sich aus den Eingriffstatbeständen ergebende, anteilige Ausgleichsmaßnahmen in der Lage sein aufzunehmen und darüber hinaus die räumliche Gliederung des Gewerbegebietes, im Übergang zu den umgebenden naturräumlichen Strukturen bewältigen.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, im Sinne eines Biotopverbundes und der Vernetzung der angrenzenden Strukturen, die ökologische Wertigkeit im Plangebiet zu erhöhen. Beabsichtigt wird hier mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken und Gehölzgruppen einen durchgängigen Grüngang entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu entwickeln, der an die landschaftliche Umgebung im Norden des Plangebiets anknüpft und so der Biotopvernetzung dient. Ebenfalls sollen damit Lebensraumfunktionen für die lokale Fauna gewährleistet werden.

Die weiteren festgesetzten Maßnahmen zur randlichen Eingrünung, insbesondere zum Straßenzug "Buroer Feld" hin, dienen der Eingrünung und räumlichen Strukturierung des Gebietes mit der städtebaulichen Zielstellung ein ansprechendes Bild des geplanten Gewerbestandortes widerzugeben.

3.3 Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Das Plangebiet wird über die von der B 187 nach Norden verlaufende Straße Buroer Feld erschlossen. Die Aufnahme eines Teilabschnitts der Straßenführung Buroer Feld in den vorliegenden Plangeltungsbereich hat zum Ziel, in diesem Bereich die sowohl im Einmündungsbereich zum Straßenzug Haide Feld als auch im Bereich der unmittelbar an den Straßenkörper anschließenden Retentionsfläche Beschränkungen für Ein- und Ausfahrtsverkehre festzusetzen, so dass eine entsprechende Planungssicherheit für interne Grundstückserschließungen gegeben ist.

Die Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Buroer Feld beträgt 50 km/h in beiden Richtungen. Über die Straße Buroer Feld als öffentliche Verkehrsfläche fahren nicht nur gewerbegebietbezogene Verkehre, sondern darüber hinaus auch

landwirtschaftliche Verkehre zur Erreichung der jenseits der BAB 9 gelegenen Feldfluren, teils mit Großtechnik. Insofern wird der Straßenverlauf Buroer Feld auch zukünftig nicht für das Parken von LKW zur Verfügung stehen können. Eine weitere Anlage öffentlicher Straßen zur Erschließung des Plangebietes in der Fassung der 1. Änderung wird nicht erforderlich.

- Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Flächen bzw. Garagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den bebauten Grundstücken nachzuweisen sein.

Die Festsetzung von Parkplätzen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen wird, unter Verweis auf vorstehend Ausgeföhrtes, im vorliegenden Fall nicht möglich sein bzw. auch nicht als erforderlich erachtet, da die Straße Buroer Feld vorrangig der Erschließung der angrenzenden Gewerbegrundstücke, wie auch der im vorliegenden Plangeltungsbereich, dient. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen des Gewerbegebietes Abstellmöglichkeiten finden werden.

- öffentlicher Personennahverkehr

Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs durchfahren die Straßenzüge im Gewerbegebiet "Buroer Feld" nicht. Südlich im Einmündungsbereich der B 187 Buroer Feld finden sich Haltestellen der Buslinien, welche von Coswig aus die Ortschaften Buro und Kliken erreichen. Diese Haltestellen bieten mit ihrer Lage eine unmittelbare Zu- bzw. Ausstiegsmöglichkeit für Beschäftigte auch im Bereich des vorliegend festgesetzten Gewerbegebietes. Eine Änderung der ÖPNV-Situation durch die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes resultiert nicht.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke über die Straße Buroer Feld bzw. Haide Feld direkt anfahren und auf diesen bzw. im Wendehammerbereich des Straßenzuges Haide Feld wenden. Zusätzlich ist im Bebauungsplan über eine entsprechende textliche Festsetzung eine Regelung, welche auf Zufahrtssituationen vom Straßenzug Buroer Feld aus Bezug nimmt, getroffen worden.

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

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

befinden sich in den vorhandenen, das Gewerbegebiet tangierenden Erschließungsanlagen in den Straßenzügen Buroer Feld und Haide Feld. Hierzu gehört auch die abwasserseitig zentrale Erschließung. Für die Abwasserbeseitigung besteht Anschluss- bzw. Benutzungzwang entsprechend der §§ 3 und 4 der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Coswig/Anhalt. Neue Nutzungsaufnahmen auf den Baugrundstücken sind durch die neuen Eigentümer beim Abwasserverband Coswig/Anhalt anzugeben und im Zuge der Kostenerstattung zu tragen. Mit Rechtskraft vorliegender 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Haide Feld" werden alle Flächen, für die in der Vergangenheit kein Anschlussbeitrag erhoben wurde, beitragspflichtig.

Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. I S.959) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl. I S.2370) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung von Wasserversorgungsanlagen mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt des Landkreises anzugeben. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer / Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen).

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

In gleicher Weise ist auch die gastehnische Erschließung möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger hat sich hierzu mit der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH in Verbindung zu setzen.

Die Grundstücke im Plangebiet müssen, je nach Nutzungszweck, mit Niederspannung bzw. Mittelspannung erschlossen werden. Ausgangspunkt ist dabei jeweils die angrenzende öffentliche Straße. Dazu ist mindestens ein Transformatorenstationssstandort (stadtwerkseigene Station für Niederspannungskunden) vorzusehen. Der Platzbedarf liegt bei ca. 20 m² je Station.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Hierzu wurden bereits in der Vergangenheit entsprechende Retentionsbereiche angelegt. Die notwendigen Niederschlagswasserrückhaltemaßnahmen, im Sinne von Retentionsflächen, wurden darüber hinaus im Bereich der Erweiterungsfläche der vorliegenden 1. Änderung, dauerhaft im Kontext vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Flächen sind bewusst nicht vordergründig als Feuchtbiotope im Bebauungsplan festgesetzt worden, sondern es wurde der in Frage kommende Bereich mit der T-Linien-Signatur in Überlagerung mit der Grünflächensignatur gewählt, um die Aspekte des Bodenschutzes hinreichend zu verdeutlichen.

Auf Grund der hohen GRZ des Plangebietes ist mit dem Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Insofern ist darauf zu achten, dass die Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers dauerhaft ihre Funktion erfüllen können. Für die Versickerung von Oberflächenwasser wurde bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt (für den bereits baulich in Anspruch genommenen Bereich). Diese geht auf den Rechtsnachfolger (Gewerbegebietsnutzer) über und bedarf keiner erneuten Antragsstellung. Der neue Inhaber der Erlaubnis hat den Übergang der Wasserbehörde anzuzeigen. Vor dem Übergang der Erlaubnis ist zu prüfen, ob der Benutzungstatbestand zur Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser erhalten bleibt oder ob durch den veränderten Anlagenbetrieb Niederschlagswasser anfällt, welches vor der Versickerung aufbereitet werden muss.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf oft nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und -messungen zu ermitteln.

Allgemein gilt:

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

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

Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) vom 21.05.2001 (BGBl. I S. 959) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl. I S. 2370) ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage mindestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. / S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.

3.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten in Form von Über- und Unterflurhydranten im Plangebiet gewährleistet. Die Hydranten liegen im Bereich einer Trinkwasserleitung der Stadtwerke Coswig/Anhalt im öffentlichen Straßenraum. Aktuelle Messungen ergaben, dass ca. 115 m³/h zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge kann jedoch entsprechend den hydraulischen Verhältnissen im Rohrleitungsnetz variieren.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz – BrSchG), ist die Stadt Coswig (Anhalt) für den Grundschutz verantwortlich.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln. Laut DVWG-Regelwerk, Arbeitsblatt 405 ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h. Mit v. g. Menge stehen für den Bereich der 1. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" rd. 115 m³/h als Grundschutz zur Verfügung. Somit verstößt die Stadt Coswig (Anhalt), aktuell protokolliert durch die Hydrantenmessung (Stand 07.08.2012), im Kontext des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht gegen § 2 Abs. 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Darüber hinaus erforderlicher Objektschutz für geplante gewerbliche Anlagen kann ggf. durch Löschwasserteiche bzw. Zisternen oder Löschwasserbrunnen vorgehalten werden.

Bei der vorliegend avisierten Nutzung wird nach Einschätzung der Stadt Coswig (Anhalt) ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h erforderlich. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Die Differenz für den Objektschutz ist durch eine Löschwasserbevorratung im Bereich des Gewerbegebietes durch den jeweiligen Nutzer abzusichern. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der zuständigen Brandschutzstelle des Landkreises Wittenberg im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen. Für eventuell erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechende Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung mit den Stadtwerken Coswig (Anhalt) erforderlich.

3.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG), 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.

Auf Grund der Lage des Baugebietes sind keine störenden Nachbarschaften vorhanden. Weder aus industriell vorhandenen Nutzungen, noch aus dem Straßenverkehr heraus sind prognostizierbare Belegungsstärken als negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete zur Folge hätten.

Hinweis:

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

3.7 Landschaftspflege und Grünordnung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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.

Der Eingriffstatbestand ist beim aktuellen Vorhaben gegeben, insofern weitere Bodenflächen durch Versiegelung in Anspruch genommen werden. Zur Ermittlung, Bewertung und Kompensation verpflichtet die Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff BNatSchG i. V. m. § 6 NatSchG LSA im Zusammenwirken mit § 1 a BauGB. Neben konkreten Angaben über Art und Umfang des zu erwartenden Eingriffs werden Aussagen über entsprechende Vermeidungs-, Verminde rungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen und im Umweltbericht näher ausgeführt. Da es sich im vorliegenden Fall wegen der bereits vorhandenen Überprägung des Gebietes nur um anteilige zusätzliche Eingriffe in Folge der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen handelt, findet die Kompensation durch Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet selbst statt. Hierzu werden anteilig Freiflächen erhalten und durch ergänzende Bepflanzung aufgewertet. Versickerungsmulden werden angelegt und begrünt. Insgesamt soll zur westlichen Seite des Plangeltungsbereiches hin der bereits vorgesehene durchgängige Grünstreifen weiter aufgebaut werden, um so das Gebiet zur Autobahn hin abzuschirmen und in die Struktur der umgebenden Landschaft besser einzupassen.

3.8 Altlasten, Ablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Demzufolge besteht kein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen.

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

3.9 Baugrund/Hydrogeologische Verhältnisse⁵

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich geomorphologisch im Übergangsbereich der Südausläufer des Hohen Flämings zum Nordrand des Breslau-Magdeburger Urstromtales, welches die Hauptabflussbahn des letzten Eisvorstoßes der Saale-Kaltzeit bildet. Der Bereich der Südausläufer des Hohen Flämings wird durch ein Endmoränengebiet bedeckt, das sich aus ausgedehnten Sanderflächen und eingelagerten Geschiebemergelhorizonten zusammensetzt. In Folge der glazial-tektonischen Überprägung des Gebietes sind jedoch die Lagerungsverhältnisse kompliziert und gestört. Auffaltungen von Geschiebemergel und tertiären Schichten sind nicht ausgeschlossen. Ca. 400 m südwestlich vom Standort befindet sich das holozäne Elburstromtal, das niveaubezogen ca. 20 m tiefer liegt.

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlussarbeiten ist die Baugrundschichtung im Wesentlichen einheitlich aufgebaut; sie entspricht der ingenieurgeologischen Situation. Die anstehenden Sande weisen eine gute Tragfähigkeit bei geringer Zusammendrückbarkeit auf. Sie sind nicht frostveränderlich und als Untergrund für Verkehrsflächenbefestigungen geeignet. Der anstehende, nicht bindige Erdstoff eignet sich als Unterbettungs- und Verfüllmaterial in der Rohrleitungszone sowie als Auf- und Hinterfüllung. Die Aushubmassen können gemäß DIN 18300 wieder eingebaut und verdichtet werden.

Bis unter 6 m Gelände wurde im Januar 1993 kein Grundwasser angeschnitten. Bei einer Brunnenbohrung wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 13 m unter Gelände eingemessen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in südwestlicher Richtung zur Elbe hin. Da Fundamente baulicher Anlagen, wie v. g. nicht mit Grundwasser in Berührung kommen dürften, sind keine besonderen Betonkorrosionsschutzmaßnahmen erforderlich. Seitens der Gutachter wird eingeschätzt, dass auch bei schwankenden Grundwasserverhältnissen in jedem Fall der Grundwasserspiegel tiefer als 10 m unter GOK anzutreffen sein dürfte.

⁵ unter Verwendung von Auszügen aus: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Röcke und Stöber, Dessau, 11.01.1993 sowie hydrologisches Gutachten, Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Rainer Röcke, Dessau, 20.01.1994 (für einen ca. 1.500 m westlich gelegenen Gewerbestandort)

3.10 Archäologie und Denkmalschutz

Der Plangeltungsbereich besitzt archäologische Relevanz. Das Vorhaben berührt ein archäologisch relevantes Gebiet. Im Zuge der archäologischen Landesaufnahme wurde im nördlichen Erweiterungsbereich ein archäologisches Kulturdenkmal neu entdeckt. Dabei handelt es sich um eine urgeschichtliche Siedlung. Eine genaue räumliche Abgrenzung liegt bis dato nicht vor.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange versehen sein. Es erfolgt ein Hinweis zum Sachverhalt auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.

3.11 Flächenübersicht

	6,12 ha	100%
- <u>Baugebiete</u> Gewerbegebiet	5,52 ha	90,20 %
- <u>Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,28 ha	4,58 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,32 ha	5,22 %

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

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist abgeschlossen. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist Eigentümer der Straßenzüge Büroer Feld und Haide Feld, von welchen aus die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt.

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) bzw. die ehemalig selbstständige Gemeinde Klieken bereits abgeschlossen.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung in Betracht,

wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist.

5. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plangeltungsbereich festgesetzten Straßen und Wege wurde durch die Stadt Coswig (Anhalt) bzw. die ehemalig selbstständige Gemeinde Klieken vorgenommen. Sie haben die Maßnahmen finanziert. Die Kosten wurden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge/den Grundstücksverkehr erhoben.

Weitere Erschließungskosten betreffen ausschließlich Anschlussbeiträge bzw. Anschlusskosten an die technische Infrastruktur.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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

7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung/zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Gewerbegebiet Haide Feld" hat zum Verfahrensstand Entwurf, gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB, vom 02.11.2012 bis zum 03.12.2012 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 21.03.2013 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 04.07.2013

Bibi
(Bürgermeisterin)



Anlagen
Karte Biotoptypen