

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk"
gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Stadt Coswig (Anhalt)
Stand: 28.02.2013

EHEMALIGES ZÜNDHOLZWERK
BEBAUUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG NR. 16
BEKANNTMACHUNGSEXEMPLAR

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

28.02.2013

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	3
1.	ALLGEMEINES ZUR PLANAUFGSTELLUNG/ZIELE DER RAUMORDNUNG	4
2.	BEGRÜNDUNG	6
2.1	Entwicklung des Planes / Rechtslage	6
2.2	Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
2.3	Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	11
2.4	Planungskonzept/Anlagenbeschreibung	12
2.5	Planinhalte	15
2.5.1	Mischgebiete (MI)	15
2.5.2	Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Fotovoltaikfreiflächenanlagen)	17
2.5.3	Ver- und Entsorgung	20
2.5.4	Grünflächen	22
2.6	Umweltprüfung / Umweltauswirkungen (Prognose)	23
2.6.1	Schutzgut Mensch	24
2.6.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	25
2.6.3	Schutzgut Boden	26
2.6.4	Schutzgut Wasser	27
2.6.5	Schutzgut Klima, Luft	28
2.6.6	Schutzgut Landschafts- / Ortsbild	28
2.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte	29
2.6.8	Wechselwirkungen	29
2.6.9	Standortwahl / Alternativen	29
2.7	Brandschutz	30
2.8	Immissionsschutz	32
2.9	Archäologie und Denkmalschutz	33
2.10	Altlasten/Alttablagerungen	34
3.	FLÄCHENÜBERSICHT	35
4.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	35
4.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	35
4.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	35
4.3	Herstellung öffentlicher Straßen und Wege	35
4.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	35
5.	VERFAHRENSVERMERK	36

0. VORBEMERKUNGEN

Die Steigerung des Anteils des Energieaufkommens aus regenerativen Energien bis zum Jahr 2020 auf mindestens 20 Prozent ist erklärtes Staatsziel. Dazu hat der Gesetzgeber entsprechende wirtschaftliche Anreize geschaffen mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und der "BauGB-Klimaschutznovelle" vom Juli 2011, fortgeschrieben zum Januar 2012. Auch das Land Sachsen-Anhalt stellt für die Landesentwicklung ab auf einen ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix, welcher zunehmend auf erneuerbaren Energien beruht. Die Landesregierung orientiert sich mit ihrem Energiekonzept 2007 – 2020 dabei am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung unter Beachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen sowie ethisch vertretbaren Aspekten. Eine Form der Energiegewinnung in regenerativer Form ist die Stromerzeugung aus Solarenergie mit Fotovoltaikanlagen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hatte bereits im Jahre 2009 begonnen den vorliegenden Bebauungsplan mit dem Ziel der Revitalisierung des vorliegenden Altgewerbstandortes aufzustellen. Eine hierzu angefertigte Studie gab die informelle Basis für die aufgelegte Planung vor und sollte im Ergebnis der Bäumung der Altanlagen eine gewerbliche Entwicklung, hauptsächlich mit Blick auf Kleingewerbe, auf den frei gewordenen Betriebsflächen begünstigen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) hatte 2009 durchaus plausible Vorstellungen, im Sinne einer intelligenten Ansiedlungspolitik, hier gewerbehofartige Strukturen entstehen lassen zu können und so den städtebaulichen Missstand in Form der vorliegenden gewerblichen Konversionsfläche zu beseitigen. Diese Bemühungen waren bis zum heutigen Tage jedoch nicht vom erwarteten Erfolg gekennzeichnet. Es wird auch zukünftig, nach Einschätzung der Stadt Coswig (Anhalt), auf Grund bestehender, alternativer Flächenangebote mit günstigeren Rahmenvoraussetzungen zur Ansiedlung, keine im Zusammenhang mit der Ansiedlung "klassischer kleingewerblicher Nutzungen" adäquate Flächenentwicklung im Großteil des vorliegenden Plangeltungsbereiches geben. Resultierend möchte die Stadt Coswig (Anhalt) gemeinsam mit der baro Solar GmbH die Fläche des Plangeltungsbereiches überwiegend zur Solarenergieerzeugung bereitstellen und damit den Anteil regenerativ erzeugter Energie im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) erhöhen. Die entlang der Geschwister-Scholl-Straße (L 121) etablierte gemischte bauliche Nutzung soll über die vorliegende Bebauungsplanung aufgegriffen und mit einem überschaubaren Erweiterungspotenzial planungsrechtlich abgesichert werden.

Die in Rede stehende Fläche, welche gegenwärtig im parallel in Bearbeitung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplanentwurf der Stadt Coswig (Anhalt) als "Versorgungsfläche für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung und Verteilung, Nutzung oder Speicherung von

Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung" mit der Zweckbestimmung "Fotovoltaik" dargestellt ist, wird entsprechend dem konkreten, durch den Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsumfang zur Übereinstimmung gebracht.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ZIELE DER RAUMORDNUNG

Die Stadt Coswig (Anhalt) hat gemäß Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) und Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 die Funktion eines Grundzentrums. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiter zu entwickeln (LEP 2010 Z 24, REP A-B-W Ziff. 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.

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 dem Ziel 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. Darüber hinaus wird das Grundzentrum Coswig (Anhalt) gemäß G 8 Nr. 2 LEP 2010 als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Coswig (Anhalt) das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung als Träger der teils räumlichen 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 dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich der Stadt Coswig (Anhalt) gefunden und ein siedlungsräumlich positiv wirkender Bereich entlang der Bahnstrecke Roßlau – Lutherstadt Wittenberg, in Form einer gewerblichen Nutzung markiert werden. Die Nachnutzung eines Altgewerbestandortes im Sinne der beabsichtigten Fotovoltaikfreiflächennutzung erfolgt damit unter Wahrung eines größtmöglichen Freiraumschutzes, ausschließlich zur funktionalen Sicherstellung eines zentralen Standortes zur Erzeu-

gung regenerativen Stroms in Verbindung mit den hieraus resultierenden Erschließungsoptionen.

Die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien entspricht den landesplanerischen Zielstellungen im Land Sachsen-Anhalt. Nach dem Ziel Z 103 des LEP 2010 ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

Im Hinblick auf Fotovoltaikfreiflächenanlagen bestimmt Ziel Z 115 des LEP 2010, dass im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung dieser Anlagen insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes zu prüfen ist. Gemäß Grundsatz G 84 des LEP 2010 sollen Fotovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.

Im Rahmen der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) wurde durch die Raumordnungsbehörden bestätigt, dass der vorliegende Flächenkontext nicht zu den landesbedeutsamen Vorrangstandorten für Industrie- und Gewerbeentwicklungen zu zählen ist. Damit besteht die Möglichkeit, die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen im vorliegenden Kontext zu begründen.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener oder aufgegebener Siedlungsflächen, wie im vorliegenden Plangeltungsbereich zu verzeichnen, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme unbeeinflusster Freiflächen zu geben. So sieht sich der vorliegende Bebauungsplan in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, im Sinne der Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren als Standorte zur Konzentration für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt vorrangig über die Geschwister-Scholl-Straße. Die Geschwister-Scholl-Straße ist vollständig ausgebaut. Insofern ist es entbehrlich, Teile dieses Straßenzuges als öffentliche Verkehrsfläche im städtebaulichen Kontext der Planung festzusetzen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraßen B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze durchzieht das Stadtgebiet südlich des Plangeltungsbereiches und ist die zentrale Ost-West-Achse der Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt führt die das Plangebiet nordöstlich tangierende Landesstraße L 121 Köthen – Zerbst - Coswig (Anhalt) sowie die Kreisstraße 2376 Coswig (Anhalt) – Cobbelsdorf durch die Stadt. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist mit dem Bahnhof Coswig (Anhalt) vorhanden.

Coswig (Anhalt) ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Wittenberg, nach der Kreisstadt Lutherstadt Wittenberg.

Aus der Darstellung von Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die den Klimawandel entgegen wirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB) und der Darstellung von gemischten Bauflächen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO sowie Grünflächen, anteilig umgrenzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO und in Form von privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entwickelt.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

In bisher, hauptsächlich im Rahmen der Erarbeitung des Ergänzungsflächen-nutzungsplanvorentwurfes durchgeführten Konsultationen von ausgewählten Fachbehörden, Verwaltungen und Energiedienstleistern wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das Plangebiet generell in Frage stellende Anregungen vorgebracht. Dies gilt auch für die Diskussion zu raumordnerischen Fragen, welche, wie im vorstehenden Kapitel ausgeführt, positiv für den Nutzungskontext am vorliegenden Standort beurteilt werden konnten. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ein weitgehender Konsens besteht. Damit entspricht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Coswig (Anhalt).

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung aber 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) 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 Ergänzungsflächen-nutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da er für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes der Innenentwicklung kann auch vorab der Bekanntmachung des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt) erfolgen (§ 8 Abs. 3 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB).

Auf Grund der Absichten, eine nicht vermarktbar Fläche einer wirtschaftlich Ertrag bringenden Nutzung zuzuführen und damit die Beseitigung eines gegenwärtigen städtebaulichen Missstandes zu begünstigen sowie kurzfristig verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind wichtige Gründe für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren zum Ergänzungsflächennutzungsplan 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.

Für das vorliegende Planverfahren entscheidet sich die Stadt Coswig (Anhalt) zur Durchführung auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011, im Detail für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" und "Nachverdichtung" gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 1 BauGB mit anteilig überwiegend brach liegenden Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Coswig (Anhalt) selbst als auch den avisierten Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Coswig (Anhalt) zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend u. a. um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle keine neu-

en Nutzungen getreten sind. Solche Konversionsflächen aus gewerblicher bzw. im vorliegenden Fall auch landwirtschaftlicher Vornutzung können nach einem entsprechenden Zeitraum der Aufgabe der vormals ausgeübten Nutzung noch sehr eindeutig den Konversionsflächencharakter tragen. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Kontext eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich. Der Tatbestand der Nachverdichtung ist plausibel und hauptsächlich für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes entlang der Geschwister-Scholl-Straße zu benennen. Hier geht es um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten Bebauungsdichte für das in Rede stehende Gebiet, einschließlich Erschließung von Entwicklungspotenzialen am Standort.

Dennoch führt die Stadt Coswig (Anhalt) auf Grund der Lage des Plangebietes eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch, sieht jedoch von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB ab. Darauf wird die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB im Vorfeld der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Bekanntmachung hingewiesen. Weiterhin sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zum Schutz von Arten und Lebensräumen zu berücksichtigen. Europäische Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

Die Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt über die hergestellte und ausgebaute Geschwister-Scholl-Straße (L 121), in Verbindung mit den von hier ausgehenden Zufahrtsmöglichkeiten. Insofern werden im Bebauungsplan keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit handelt es sich vorliegend um einen sog. einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 5,18 ha.

2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich einerseits aus der Lage des Vorhabenstandortes auf einer nicht mehr in allen Teilen zweifelsfrei dem Innenbereich zuzuordnenden Fläche im Stadtgebiet Coswig (Anhalt). Andererseits resultiert sie aus den Bedingungen der Einspeisevergütung des erzeugten Solarstroms nach § 11 Abs. 3 und 4 Erneuerbare-Energien-

Gesetz (EEG)¹. Eine gewisse Dringlichkeit des Vorhabens begründet sich mit der degressiven zeitlichen Staffelung der Einspeisevergütung für den erzeugten Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß EEG, wonach die Vergütung sukzessive abnimmt. Dies hat nicht unerhebliche Konsequenzen auf die Wirtschaftlichkeit und Amortisation der Investition und kann unter Umständen das Vorhaben auch zum Scheitern bringen. Die Realisierung des Vorhabens steht jedoch im Interesse des Gemeinwohls, ist es doch Teil der zukünftigen Sicherung der Energieversorgung für die Bevölkerung und die Wirtschaft auch in der Region Coswig (Anhalt) bzw. in den angrenzenden Orten des Landkreises Wittenberg sowie der Stadt Dessau-Roßlau.

Darüber hinaus erwartet die Stadt Coswig (Anhalt) Steuereinnahmen aus dem gewerblichen Betrieb der Fotovoltaikfreiflächenanlage, welche sie dringend für die Haushaltskonsolidierung benötigt.

Voraussetzung für die Einspeisevergütung des erzeugten Stroms aus Fotovoltaikfreiflächenanlagen ist, dass die Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in Betrieb genommen wird bzw. worden ist (§ 32 Abs. 2 EEG). Strom aus diesen Anlagen wird nur dann entsprechend vergütet, wenn sich die Anlage

1. auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren,
2. auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet und diese Flächen zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes nicht
 - a) als Naturschutzgebiet im Sinne des § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder
 - b) als Nationalpark im Sinne des § 24 des BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzt worden sind.

Der Standort des Bebauungsplanes auf einer wirtschaftlichen Konversionsfläche erfüllt die Bedingungen gemäß § 32 Abs. 3 Nr. 2 EEG. Damit sind grundsätzliche Eignungsvoraussetzungen erfüllt. Die Standorteignung wird darüber hinaus durch die Lagegunst zum Mittelspannungsnetz begünstigt. Nachfolgende Ausführungen untersetzen die vorstehenden Aussagen.

Gerade auch mit Blick auf die immissionsschutzseitigen Rahmenbedingungen stellt sich eine Fotovoltaikfreiflächennutzung in Angrenzung an die bestehenden Mischgebietsstrukturen ggf. konfliktfreier dar als ergänzende gewerbliche Nutzungen im Planungskontext. Insbesondere, da im Mischgebiet des Plangeltungsbereiches sowie in angrenzenden Arealen das Wohnen nennenswert vertreten ist, kann mit der vorgelegten Planung ein guter Konfliktlösungsansatz in immissionsschutzseitiger Sicht vorgegeben werden. Alternative Ansiedlungsmöglichkeiten für nicht störendes Gewerbe hat die Stadt Coswig (An-

¹ Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 25.10.2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1634)

halt) in vielen anderen Teilen des Stadtgebietes in attraktiverer Lage und somit besseren Vermarktungsrahmenbedingungen und -chancen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfolgt bereits auf der Ebene des Ergänzungsflächennutzungsplanes das Ziel, die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen an wenigen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes zu konzentrieren, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Sie bekennt sich mit vorliegendem Bebauungsplan zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet. Gleichwohl unterstützt die Stadt die umweltpolitischen und energiepolitischen Zielstellungen der Bundesregierung und des Landes Sachsen-Anhalt; hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk" zur Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen. Hinzu tritt im Planungskontext die planungsrechtliche Absicherung der angrenzenden gemischten baulichen Nutzung sowie das Festsetzen von landschaftsräumlichen Übergängen in angrenzende Garten- oder Nebennutzungen, der an das Baugebiet anschließenden, im Bereich des Siedlerweges und der Geschwister-Scholl-Straße gelegenen Wohn- und sonstigen Nutzungen. Aus diesen Erwägungen heraus hat der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) bereits am 06.07.2006 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk" gefasst.

Zwischenzeitlich wurde auch eine Veränderungssperre erlassen, die jedoch für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 am 22.04.2009 aus Kraft getreten ist. Im vorliegenden Planungskontext werden die Inhalte des Entwurfes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk" in der Fassung vom 29.01.2009 aufgegriffen und zeitgemäß weiter entwickelt.

Auf Grund der Lage und Exposition, insbesondere des ebenflächigen Geländerelevs ist der westlich des Mischgebiet gelegene Standort besonders geeignet, Fotovoltaikfreiflächenanlagen aufzunehmen. Zudem werden die Kosten für die bislang nicht vorhandene Tiefenenttrümmerung dieses ehemaligen Zündholzwerkproduktionsstandortes, welcher 1990 seine Produktion einstellte, in keinem Verhältnis zu einem möglichen Verkaufsertrag stehen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die vorliegende städtebauliche Zielstellung im Plangeltungsbereich Konsens besteht.

Die Wirtschaftlichkeit der Investitionen in Fotovoltaikfreiflächenanlagen steht in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Flächengröße und erfordert ein bestimmtes Mindestmaß. Je größer die Anlage, desto wirtschaftlicher ist ihr Betrieb. Beschränkungen der Größe der installierten Leistung sind gegenwärtig weder im EEG noch in anderen gesetzlichen Bestimmungen fixiert. Raumordnerische Kriterien für Fotovoltaikfreiflächenanlagen wurden bislang im Land Sachsen-Anhalt durch den Erlass des MLV zu Freiflächenfotovoltaikanlagen vom 30.11.2010 vorgegeben. Den inhaltlichen Vorgaben dieses Erlasses folgt der vorliegende Bebauungsplan insofern, als dass die bestehen-

den landesplanerischen Vorgaben sich noch im Einklang mit den bundesgesetzlichen Regelungen des novellierten EEG 2012 befinden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und berührt keine besonders geschützten Biotope. Mit Verweis auf die Umweltprüfung besteht zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den Betrieb von Fotovoltaikfreiflächenanlagen am Vorhabenstandort keine erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt bzw. der Schutzgüter zu befürchten. Auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vorliegend nicht relevant.

Festzustellen ist ebenso, dass durch das Planvorhaben keine infrastrukturellen Ausstattungen für Tourismus und Erholung betroffen sind. Das Gebiet ist durch die Vorbelastung des ehemaligen Zündholzwerksstandortes/LPG-Anlagen und umgebender gewerblicher Nutzungen für die Erholung nicht geeignet. Besondere naturräumliche Ausstattungen und kulturhistorische Attraktionspunkte werden durch das Vorhaben ebenso nicht berührt bzw. sind im engeren Umfeld nicht vorhanden.

Ziel der Planung ist es somit, die Konversionsfläche des ehemaligen Zündholzwerksstandortes einer neuen Nutzung zuzuführen und die Voraussetzungen für die planungsrechtlichen Zulässigkeiten zu schaffen. Damit soll das Plangebiet möglichst schnell von einer Konversionsfläche in eine neue wirtschaftliche Nutzung überführt werden. Für die Fotovoltaikfreiflächenanlage steht ein Vorhabenträger bereit, diese kurzfristig zu realisieren.

2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das Plangebiet befindet sich im Nordteil der historisch gewachsenen Ortslage, nördlich der Bahnleise und ist westlich, nördlich und östlich überwiegend von vorhandener Bebauung umgeben. Westlich des Plangebietes befinden sich neben der hier zulaufenden Bahnanlagen Wohngrundstücke entlang der Südseite des Siedlerweges. Nördlich an das Plangebiet grenzen Teile der Baustrukturen des Siedlerweges, Garten- und Nebennutzungsbereiche überwiegend hier befindlicher Wohngrundstücke, aufgelassene Gärten sowie eine hier befindliche Kegelbahn. Im Osten begrenzt die Geschwister-Scholl-Straße mit ihrer Randbebauung das Plangebiet. Im Süden sind es die Anlagen der Deutschen Bahn AG, welche hier mit den Gleisanlagen der Bahnlinie Roßlau – Lutherstadt Wittenberg das Plangebiet begrenzen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 5,18 ha.

Bestandteile des Plangeltungsbereiches der Planung sind die Flurstücke 94/1, 94/2, 95/1, 96/1, 97/1, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116/2, 117, 298, 302, und 303, alle Flur 23, Gemarkung Coswig.

Abgeschlossene oder laufende Planungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht zu berücksichtigen. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Schutzgebiete von nationalem Rang sind im Norden von Coswig (Anhalt) das Landschaftsschutzgebiet "Roßlauer Vorfläming" sowie im Süden von Coswig

(Anhalt) das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe". Letzteres ist in seinen Grenzen ungefähr deckungsgleich mit dem Schutzgebiet von europäischem Rang, dem FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer-Elbauen". Im Norden von Coswig (Anhalt) befindet sich das FFH-Gebiet "Pfaffenheide-Wörpener Bach" sowie im Osten das FFH-Gebiet "Grieboer Bach". Die genannten nationalen und europäischen Schutzgebiete liegen aber alle außerhalb der Stadt in größerem Abstand zum Plangebiet, so dass sie nicht von der Planung berührt werden.

2.4 Planungskonzept/Anlagenbeschreibung

Vor dem Hintergrund der seinerzeitigen Nachfragesituation nach entsprechenden gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken, hatte die Stadt Coswig (Anhalt) zunächst im Jahr 2008 eine Vorstudie zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeiten lassen. Diese Studie stellte sich damit als informelle Basis für den darauf aufbauenden 1. Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 16 vom 29.01.2009 dar. Sie sollte helfen, die Entwicklungsziele und Gliederungen des angestrebten Areals gewerblicher Nutzungen, hinsichtlich einer nachbarschaftsverträglichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzugeben. Die so gefundene Gliederung zur vermeintlich wirtschaftlich tragfähigen Einordnung von Neuansiedlungen wurde zunächst als geeignet angesehen, den augenscheinlichen, innerörtlichen Missstand absehbar beheben zu können.

Jedoch stellte sich nachfolgend die Marktsituation dergestalt dar, dass die vollständig brach gefallen Flächen des ehemaligen Zündholzwerkes als Potenzial für Neuansiedlungen im klein- und mittelständigen Gewerbe nicht vermarktbare waren. Auch die schrittweise Sanierung der in Teilen denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Geschwister-Scholl-Straße führte nicht dazu, ein Umfeld entstehen zu lassen, um die gewünschten gewerblichen Entwicklungen zu begünstigen.

Insofern entschloss sich die Stadt Coswig (Anhalt) Mitte des Jahres 2012 die städtebauliche Zielstellung zu ändern, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die ehemals landwirtschaftlich genutzten Anlagen der Geflügelrufferei zu erweitern und hier im Sinne einer vollständigen städtebaulichen Reparatur bei gleichzeitiger Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes im Sinne einer brach gefallen Gewerbefläche eine gewisse Standortwerthaftigkeit zu begründen. Somit besteht das Ziel der Stadt Coswig (Anhalt) darin, die in diesem Teil des Stadtgebietes liegende Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Nutzung, unter teilweisen Erhalt des zum Teil raumwirksamen Grünbestandes innerhalb des Plangeltungsbereiches, bei Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung, zuzuführen. Dabei ist es entlang der Geschwister-Scholl-Straße gewollt, die Kombination aus Wohn- und Dienstleistungsnutzungen und der daran angrenzenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden, gewerblich zu nutzenden Flächen als Beitrag zum Entstehen eines kleinteiligen, stabilen Nutzungsmixes einer nachhaltigen Standortentwicklung auszubauen.

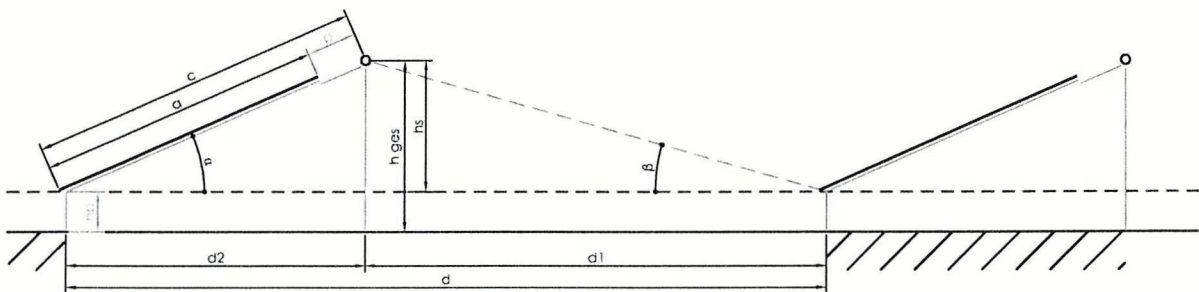
Dies steht nicht im Widerspruch zur angrenzenden, überwiegend für die Fotovoltaikfreiflächenanlagen zu nutzenden Flächen, einschließlich ihrer dazugehörigen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen. In Abhängigkeit von der Art der hier verwendeten technischen Systeme kann eine installierte Leistung von bis zu 2,5 MW erreicht werden. Die Bebaubarkeit des Plangebietes mit Fotovoltaikmodulen ist durch das auch im Ergebnis der Vornutzung wenig bewegte Relief des Geländes sowie den Flächenzuschnitt begünstigt. Darüber hinaus sind Verschattungseffekte durch bauliche oder topografische Elemente im Nachbarbereich nennenswert nicht zu verzeichnen.

Für den Standort des Bebauungsplanes sind seitens des Entwicklungsträgers feststehende Fotovoltaikanlagen vorgesehen, jedoch sind nachgeführte Anlagen ebenso möglich, sofern sie den Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen können.

Bei feststehenden Anlagen werden die Fotovoltaikmodule auf Modultischen montiert und mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° nach Süden ausgerichtet. Dadurch ergibt sich eine Reihung der Modultische von Nord nach Süd in der Ausrichtung von West nach Ost. Der Abstand zwischen den Modulreihen bestimmt sich bei effektiver Auslastung der zur Verfügung stehenden Fläche nach der Bauhöhe der Modultische, um Verschattungseffekte zu vermeiden. Je höher die Modultische sind, desto größer ist der Reihenabstand, wobei der Verschattungswinkel mit ca. 15° angesetzt wird (niedrigster Sonnenstand).

Die Bauhöhe der Fotovoltaikfreiflächenanlagen wird durch die Stadt Coswig (Anhalt) aus Gründen des Landschaftsbildes auf max. 3,00 m über Oberkante Gelände begrenzt.

Prinzipdarstellung der Reihung der Fotovoltaikanlagen



Für die Modultische können unterschiedliche Baumaterialien und Konstruktionssysteme verwendet werden. Vorzugsweise kommen Leichtmetallsysteme zum Einsatz, wegen ihrer Langlebigkeit und Wartungsfreiheit. Diese Modultische werden bei tragfähigem Untergrund (der an diesem Standort im Ergebnis der Vornutzung des Geländes in weiten Teilen bereits hergestellt ist) mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet. Auf diese Weise sind Beton Gründungen entbehrlich, wodurch der tatsächliche Versiegelungsgrad durch die Anlagen sehr gering gehalten wird. Nach einschlägigen Erfahrungswerten beträgt der Versiegelungsgrad hierdurch weniger als 1 % der Netto-Baufläche.

Die Ständerkonstruktion der Modultische ist so beschaffen, dass die Module einen Mindestabstand von 0,80 m über Oberkante Gelände aufweisen. Dadurch wird eine Grünlandnutzung der überbauten Grundstücksfläche durchgängig gesichert (Beweidung, maschinelle Mahd usw.).

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Geschwister-Scholl-Straße und bedarfsweise den Siedlerweg und die von ihnen abzweigenden Zufahrtsmöglichkeiten. Nur während der Bauphase, welche mit ca. 1,5 Monaten veranschlagt wird, ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Materialtransporte zu rechnen. Während des Betriebes der Anlagen beschränkt sich der Fahrzeugverkehr pro Jahr auf wenige Anfahrten durch Wartungspersonal/Sicherheitsdienste für Kontrollgänge.

Für die innere Erschließung ist die Anlage von Wegen nicht erforderlich, da eine Befahrbarkeit der Grünlandflächen bzw. noch bestehenden Betonfahrbahnen, welche noch aus der Vornutzung des Geländes vorhandene Wegeverläufe darstellen, mit PKW und leichten LKW grundsätzlich gegeben ist. Im Bedarfsfall werden zur Errichtung von Nebenanlagen Aufschotterungen für den Transport erforderlich, die nach der Montage wieder zurückgebaut werden sollen.

Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Fotovoltaikstandortes sind nicht erforderlich. Lediglich die Verlegung von Stromkabeln (unterirdisch) für die Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen ist zu sichern. Für den Betrieb der Fotovoltaikfreiflächenanlagen ist kein Personal erforderlich. Demzufolge werden auch keine Aufenthaltsräume benötigt, die eine Wasser- oder Abwasserversorgung bedingen würden. Die Anlagen arbeiten absolut emissionsfrei; Abfallprodukte entstehen nicht.

Fotovoltaikanlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergielieferant ist das Sonnenlicht. Auch die diffuse Strahlung z. B. bei wolkenverhangenem Himmel genügt, um elektrische Spannung zu erzeugen. Das bedeutet, dass bei Lichteinwirkung auf die Fotovoltaik-Module (Tageslicht) sofort Spannung anliegt, die je nach Größe der Anlage bis zu 1.000 V Gleichstrom betragen kann. Solange die Lichteinwirkung gegeben ist, wird auch permanent Strom erzeugt. Eine Abschaltung ist nur durch Verdunkelung möglich.

Aufgrund der regelmäßig verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandfalls der Anlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen. Die spezifischen Besonderheiten des Sonnenkraftwerkes machen eine Brandbekämpfung mit Löschwasser nur bedingt möglich. Als Hauptgefährdung für Feuerwehreinsatzkräfte ist neben der Entwicklung toxischer Gase und herabfallender Bauteile die Gefahr durch elektrischen Schlag zu nennen.

Die Fotovoltaikmodule werden teils oberirdisch, teils unterirdisch mit Kabeln verbunden, über die der erzeugte Gleichstrom zu Wechselrichtern geführt

und dort in Wechselstrom gewandelt wird. Der Wechselstrom wird hochgespannt auf 20 KW und über Kabelverbindungen der Übergabestation zugeführt. Von dort erfolgt die Einspeisung in das Stromnetz.

Aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes ist die Einfriedung des Betriebsgeländes der Fotovoltaikfreiflächenanlagen erforderlich.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk" ist somit in einem insgesamt städtebaulichen Kontext, sowohl in Bezug auf das Wohnen als auch im Hinblick auf die zulässigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen, einschließlich der benachbarten Fotovoltaikfreiflächenanlagen zu sehen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

2.5 Planinhalte

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB werden parallel zum in Aufstellung befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplan aus den Darstellungen von Gemischten Bauflächen für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO entwickelt. Für die geplanten Fotovoltaikfreiflächenanlagen werden aus den Darstellungen von Flächen für Versorgungsanlagen für erneuerbare Energien mit der Zweckbestimmung "Fotovoltaik" gemäß § 5 (2) Nr. 2 b BauGB des in Erarbeitung befindlichen Entwurfes des Ergänzungsflächennutzungsplanes für den vorliegenden Bebauungsplan Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Fotovoltaikfreiflächenanlagen) gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB entwickelt und festgesetzt. Damit orientiert sich die Stadt Coswig (Anhalt) an der aktuellen Gesetzgebung und verzichtet auf die alternativ mögliche Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO, welches auf Grund der im Juli 2011 nicht geänderten BauNVO (erst am 01.01.2013 vorgesehen) noch als Alternativfestsetzungsmöglichkeit in Frage käme.

2.5.1 Mischgebiete (MI)

Im Plangeltungsbereich werden Flächen südwestlich der Geschwister-Scholl-Straße als Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entspricht der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe, in die sich auch der Bestand in der gegenwärtig anzutreffenden Form einfügt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist, unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und anteilig möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Stadt Coswig (Anhalt) möchte aus städtebaulichen

Gründen eine nicht zu massive Bebauung, insbesondere im Randbereich der Geschwister-Scholl-Straße erreichen und damit maßstäbliche Nachbarschaften auch hinsichtlich des baulichen Umfangs. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

Die anzutreffende städtebauliche Situation entlang der Geschwister-Scholl-Straße stellt sich in Bezug auf die angrenzenden Nachbarschaften als eine gewachsene Wohn- und Gewerbesituation dar. Der Bebauungsplan stützt die vorhandene Mischnutzung und stellt in Bezug auf die angrenzenden Nachbarschaften die Schutzwürdigkeit des festgesetzten Baugebietes klar. Die überbaubare Grundstücksfläche ist resultierend aus dem Bestand so festgesetzt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann, hauptsächlich unter Berücksichtigung der vorhandenen Altsubstanz, ein dauerhaftes Angebot für eine mischgebietstypische Nutzung der vorhandenen Flächen, mit vorliegender Bauleitplanung durch die Stadt unterbreitet werden. Resultierend wird, der Historie entsprechend, entlang der L 121 im Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Im Sinne einer hohen Nutzungsflexibilität erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien in weit gefasster Form. Ziel ist die Verfügbarkeit großer zusammenhängender Baufelder und die Integration von Gebäuden und baulichen Anlagen in diese, entsprechend den zukünftigen Erfordernissen. Die Baulinie entlang der Geschwister-Scholl-Straße wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, da hier eine lineare Bebauung den Straßenraum und damit das gesamtbauliche Gefüge in dominanter Form prägt. In Richtung Nordwesten – stadtauswärts – öffnet sich der Straßenraum und geht in aufgelockere Baustrukturen über. Zur Innenstadt hin verengt sich der Straßenraum ab der Einmündung Schwarzer Weg in urbaner Maßstäblichkeit und wird so (innen-)stadtraumbildend. Diese städtebauliche Übergangssituation soll durch den vorliegenden Bebauungsplan in keiner Weise in Frage gestellt werden.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen erfolgt eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen. Über eine textliche Festsetzung wird für die Mischgebiete festgesetzt, dass die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie die den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt in diesem Bereich, in Bezug auf derart anzusiedelnde Nutzungen, widersprechen. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Hier folgt die Stadt Coswig (Anhalt) stringent ihrem Einzelhandelskonzept und leistet so einen Beitrag zur Stärkung der in diesem benannten Nahversorgungsbereich der Coswiger Kernstadt.

Gesunde Wohnverhältnisse sind entlang der Geschwister-Scholl-Straße allerdings nur durch den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen zu erreichen. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen beruhen auf überschlägigen An-

nahmen zu prognostizierten Zählwerten für die L 121 als Zubringerstraße zur zukünftigen Ortsumfahrung Coswig (Anhalt). In diesem Sinne ist der Bebauungsplan städtebaulich vorsorgend mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Stadt Coswig (Anhalt) angelegt. Die Stadt Coswig (Anhalt) sieht dies als gerechtfertigt an, da sich die Ortsumfahrung Coswig (Anhalt) bereits im Bundesverkehrswegeplan - vordringlicher Bedarf – befindet und eine Realisierung in den Folgejahren absehbar scheint.

2.5.2 Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Fotovoltaikfreiflächenanlagen)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangeltungsbereich als Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung "Fotovoltaik" (FV- Freiflächenanlagen) festgesetzt. Hierzu gehören auch die erforderlichen Nebenanlagen. Zu den Nebenanlagen zählen z. B. Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen oder Schuppen/Container zur Unterbringung von Technik und Geräten für die Bewirtschaftung.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Verwirklichung des Planziels der Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen. Hierzu zählt auch die Errichtung von Einfriedungen zur Sicherung der technischen Anlagen. Dies wird durch die entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt. Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht ist insbesondere im bodennahen Bereich zu vermeiden.

Im gesamten festgesetzten Bereich der Flächen für Anlagen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien befinden sich zum Teil stark beschädigte ehemalige Betonfahrstraßen. Der übrige Teil stellt sich ruderalisiert bzw. verbuscht, anteilig mit baum- und strauchartigem Gehölzaufwuchs versehen, dar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sollen außerhalb von Trafos und Nebenanlagen als extensives Grünland genutzt werden, auch zwischen und unterhalb der Modultische, um durch eine überwiegend geschlossene Vegetationsdecke Erosionen entgegenzuwirken. Aus artenschutzfachlicher Sicht wird zur Schaffung von geeigneten Habitatstrukturen für Arten der (vegetationsarmen) trocken-warmen Standorte, wie z. B. Eidechsen, die Anlage zweier 9 m² großer Naturstein-Geröllhalden mit Kiesschotterrand an gut sonnenbeschienenen Zwischenflächen der Fotovoltaikfläche festgesetzt.

Von der überbaubaren Grundstücksfläche werden aufgrund der notwendigerweise einzuhaltenden Modulreihenabstände zur Vermeidung von Verschattungen maximal 25 % für die Errichtung der Fotovoltaikanlagen (einschließlich Nebenanlagen) in Anspruch genommen. Die übertraufte Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO ist jedoch größer, auch wenn für den vorliegenden Fall der Errichtung technischer Anlagen im Sinne von Fotovoltaikfreiflächenanlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Planung nach dem Naturschutzrecht nicht relevant. Dies führt im Bebauungsplan zur Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 (i. S. § 19 (2) BauNVO) als Höchstmaß.

Die mögliche versiegelbare Fläche wird anlagenbezogen mit rd. 1,52 ha bewertet. Diese konservative Annahme beinhaltet sämtliche Ein- und Auswirkungen, welche im Rahmen der zur Planung, im Sinne einer naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung nach dem LSA-Modell zu bilanzieren bzw. ferner zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis des Vollzuges des Bebauungsplanes ist erfahrungsgemäß von deutlich darunter liegenden Werten auszugehen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen, so dass eine Erhöhung nicht in Frage kommt. Maßgebend für die GRZ sind die Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Für die Fotovoltaikanlagen (Modultische) gilt bauordnungsrechtlich die Grundflächenzahl für die übertrauften Flächen in senkrechter Projektion als verbindlich.

Nach dem Stand der Technik und der vorhandenen Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass Fundamentierungen mit Beton für die Modultische nicht zur Anwendung kommen. Vielmehr werden vorzugsweise Erdankerelemente, welche in das vorgefundene Geländeprofil, ggf. geglättet durch ergänzende Auffüllungen, eingebracht werden, Verwendung finden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Mindesthöhe und einer maximalen Bauhöhe der Anlagen über der Geländeoberfläche bestimmt. Das Mindesthöhenmaß der Module über der Geländeoberfläche wird mit 0,80 m festgelegt, um eine Pflege und Bewirtschaftung als extensives Grünland zu ermöglichen. Als Höchstmaß in Bezug auf die Bauhöhe wird 3,00 m über Gelände festgesetzt, um die Breite der Verschattungsflächen (in senkrechter Projektion) möglichst gering zu halten. Darüber hinaus wird dadurch eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt. Eine alternative Festsetzung der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen mit einer absoluten Höhe ist insofern nicht sinnvoll, da aus gestalterischen Gründen die Fotovoltaikfreiflächenanlagen der "natürlichen" Geländeoberfläche folgen sollen. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll sich an das vorhandene bzw. im Ergebnis der Abbruchmaßnahmen hergestellte Geländeprofil anpassen.

Es soll eine größtmögliche Ausnutzung der Flächen für die Errichtung von Fotovoltaikanlagen gesichert werden. Insofern trifft der Bebauungsplan keine

weiteren einschränkenden Regelungen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die notwendigen Grenzabstände, etc. nachzuweisen.

Hinweise:

- Es wird darauf hingewiesen, dass für das ehemalige Zündholzwerk Coswig (Anhalt) eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung zur Entnahme von Grundwasser bestand. Nach Verzichtserklärung der Eigentümerin wurde diese Nutzungsgenehmigung aus dem Wasserbuch der unteren Wasserbehörde gelöscht.
- Die Anlagen zur Grundwassergewinnung im nördlichen Bereich westlich des Feuerlöschteiches sind noch vorhanden. Da der Brunnen ungesichert ist und eine Verbindung mit dem Grundwasser besteht, sind die Anlagen ordnungsgemäß zurückzubauen. Der Rückbau der Anlagen (Pumpstation und Brunnenhaus hinter der Pumpstation) ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Durch die Wasserbehörde werden dann Auflagen zum ordnungsgemäßen Rückbau des Brunnens erteilt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Brunnen und somit das Grundwasser gegen das Eindringen von Wasserschadstoffen zu sichern.
- Die Betriebsspannung des Mittelspannungsnetzes beträgt zurzeit 15 kV. Die Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg als Vorhabenträger behalten sich vor, in den nächsten Jahren das Mittelspannungsnetz auf 20 kV umzustellen. Dies ist durch den Investor bei der Projektierung zu berücksichtigen.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, wie bislang auch, direkt vor Ort versickert werden.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist auf

die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.5.3 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches im Rahmen des festgesetzten Mischgebietes wird durch den Landkreis Wittenberg veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Der anfallende Hausmüll sowie die hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind gemäß Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr (3-achsiges Müllfahrzeug) können die künftigen Baugrundstücke über die Geschwister-Scholl-Straße direkt anfahren. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden.

Die Entsorgung von gewerbespezifischen Abfällen zur Verwertung (z. B. Metallabfälle, Papier, Pappe, Kunststoffabfälle u. a.), welche gemäß Abfallentsorgungssatzung nicht dem Landkreis Wittenberg zu überlassen sind sowie von gewerblichen Abfällen zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden bzw. müssen entsprechend den Grundstücksnutzungen/betrieblichen Erfordernissen, umverlegt und ausgebaut werden. Das Mischgebiet ist abwasserseitig zentral durch den in der Geschwister-Scholl-Straße verlaufenden Freigefällekanal erschlossen. Für die Abwasserbeseitigung besteht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend § 3 und § 4 der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbandes Coswig/ Anhalt. Umnutzungen von Grundstücken sind durch die neuen Eigentümer beim Abwasserverband Coswig/Anhalt anzuzeigen. Die Kosten für die Herstellung zusätzlicher Anschlüsse sind vom jeweiligen Vorhabenträger im Zuge der Kostenerstattung zu tragen.

Darüber hinaus befinden sich in den vorhandenen, das Plangebiet begrenzenden Straßenräumen, die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Medienträger. Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Beitragstatbestände entsprechend der Verbandssatzung des Abwasserverbandes Coswig/Anhalt begründet werden können.

Die Errichtung der Fotovoltaikfreiflächenanlagen bedingt die Verlegung von Leitungen und Kabeln, deren Lage in Abhängigkeit zur Anordnung der Wechselrichter und den Modulreihen steht. Um Einflüsse auf das Landschaftsbild durch die Verwendung von Freileitungen auszuschließen, wird hierzu festgesetzt, dass die Verlegung von Erdkabeln im gesamten Plangeltungsbereich unterirdisch zu erfolgen hat. Die Leitungen, die anlagenbedingt zur Verbindung der einzelnen Module einer Modulreihe im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Modul und Modultisch geführt werden, sind ebenfalls zulässig, da von der Lage dieser Leitungen weder Einflüsse auf das Landschaftsbild noch negative Einflüsse auf das unterhalb der Module zu etablierende Grünland ausgehen werden.

Weitergehende öffentliche Ver- und Entsorgungsaufgaben für den Bereich des Plangebietes mit der Fotovoltaikfreiflächenanlage fallen nicht an.

Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser muss grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Hierzu ändern sich die Verhältnisse gegenüber der Vergangenheit nicht.

Potenzialflächen zur Inanspruchnahme von Niederschlagswasserrückhaltmaßnahmen im Sinne von Retentionsflächen wurden auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Flächen sind bewusst nicht vordergründig als Feuchtbiootope im Bebauungsplan festgesetzt worden, sondern es wurde der in Frage kommende Bereich mit der Signatur "R" für Retentionsbereich gekennzeichnet, in Überlagerung mit der T-Linien-Signatur, um die Aspekte des Bodenschutzes hinreichend zu verdeutlichen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich zu beachten, dass exakte Leitungsverläufe nicht eindeutig dokumentiert sind. 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 zur Beseitigung, die gemäß Satzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist vom jeweiligen Abfallerzeuger selbst über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu organisieren. Die Entsorgungsbelege sind zum Zwecke des Nachweises ein-

zubehalten und 3 Jahre aufzubewahren. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

2.5.4 Grünflächen

Auch wenn die durch den Bebauungsplan Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk" vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vergleichsweise gering sind und bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nach § 18 ff. BNatSchG in Verbindung mit § 18 NatSchG LSA nicht zur Anwendung kommt, hält die Stadt Coswig (Anhalt) es für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulichen Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicherzustellen. Dies ist vorliegend geschehen.

Die grünordnerischen Maßnahmen folgen damit in erster Linie dem Ziel, die vorhandenen Anpflanzungen entlang des nordöstlichen Verlaufs der Geltungsbereichsgrenze als zusammenhängende Grünstruktur weiter zu entwickeln, da hier der Übergang zwischen den vorliegend durch die Fotovoltaikfreiflächenanlagen genutzten Flächen und daran angrenzenden, gegenwärtig aufgelassenen Gärten markiert wird. Es handelt sich hier um einen zwar stark verwilderten, jedoch durch etliche Großbäume und ein Kleingewässer geprägten Bereich, welcher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrünverbindung" festgesetzt wird. Er soll weiterhin als Trittsteinbiotop sowie "grüne Leitstruktur" mit den fernerhin festgesetzten Anpflanzungen, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fungieren und an die in der Umgebung vorhandenen Strukturen anknüpfen.

Je nach siedlungsräumlich anzutreffender Situation erfolgen aus städtebaulichen Gründen Anpflanzungsfestsetzungen auch in Überlagerung mit Erhaltungsfestsetzungen. Hier soll der alte landschaftliche Grünbestand durch Pflege- und Ergänzungsmaßnahmen wieder siedlungsräumlich gliedernd erlebbar werden, gleichzeitig ein Übergang zu den angrenzenden Grünstrukturen geschaffen werden.

Die unbefestigten Flächen im Bereich der Fotovoltaikfreiflächenanlage werden extensiv gepflegt und mit Habitatstrukturen für Arten, die trocken-warme Magerstandorte bevorzugen, ausgestattet. Infolge von Abriss und Beräumung ergibt sich ein Entsiegelungs- und Besiedlungseffekt, mehr Fläche als "vorher" kann als Lebensraum zumindest für eine standortspezifische Flora und Fauna bereitgestellt werden.

Darüber hinaus werden auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes an der südlichen Grenze private Grünflächen festgesetzt. Hier besteht in der Verbindung mit den Freiflächen unterhalb der Modultische die Zielstellung, im Sinne eines Biotopverbundes und der Vernetzung, mit Blick auf die Erhöhung der ökologischen Wertigkeit im Plangebiet, einen Beitrag zu leisten.

Die Ausweichmöglichkeiten für Arten und Lebensgemeinschaften in die Umgebung wird hierdurch gewährleistet und kann über die festgesetzten Eingriffsmaßnahmen erleichtert werden. Weiterhin soll damit die Rückkehr nach der Bauphase und der dauerhafte Verbleib im Gebiet bzw. den Randzonen unterstützt werden. Die festgesetzten Maßnahmen zur randlichen Eingrünung geben unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein bahnseitig ansprechendes Bild des geplanten Fotovoltaikfreiflächenstandortes wieder.

2.6 Umweltprüfung / Umweltauswirkungen (Prognose)

Ein Großteil des Geländes ist geprägt durch brachgefallenen Gebäudebestand aus älterer und neuerer Zeit, mit Ausnahme des gegenwärtig wieder genutzten Wohngebäudebestandes an der Geschwister-Scholl-Straße (L 121). Im Nordwesten geht das Gelände in einen überwiegend ruinösen Bestand an Baracken, Schuppen und Lagereinrichtungen über, der schon längere Zeit brach liegt und zunehmend von ruderalem Gehölzaufwuchs besiedelt wird. Im Plangebiet sind nur in den Randbereichen, z. B. entlang der nördlichen Grenzmauer und in direkter Umgebung der Gebäude an der Geschwister-Scholl-Straße (ehemaliges Verwaltungs- und Sozialgebäude, Wohnhaus) markante Gehölze zu verzeichnen, z. B. westlich der Kegelbahn und rings um das Löschwasserbecken (ehemals Schwimmbad). Diese Gehölze sind z. T. als Reste ehemaliger Zieranlagen erhalten und "verwildern" zusehends, überwiegend bestehen sie aus verschiedenen Hybridpappeln und Ahorn. Eine bemerkenswerte große Eiche befand sich in der Nähe des Trafo-Gebäudes, etwa auf Höhe der Einmündung des Schwarzen Weges in die L 121, sie ist als das wertvollste Gehölz im Plangebiet einzustufen (Größe, Alter, standortgerechte heimische Art) und ihr Verlust – als Eingriffsfolge des Vorhabens – ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung entsprechend hochwertig auszugleichen.

Hinsichtlich der Naturnähe und Leistungsfähigkeit der Umweltgüter ist von einer für ehemalige Industrie- und Gewerbestandorte typischen Überprägung mit starken Beeinträchtigungen auszugehen. Besonders erhebliche Vorbelastungen sind auf den von der Produktion genutzten Flächen zu erwarten. Aufgrund der nicht eindeutigen Benennung über Art und Umfang der Altlasten, sollen tiefergehende Untersuchungen erforderlichenfalls baubegleitend vorgenommen werden, in Abhängigkeit von der jeweils zukünftigen Nutzung.

Das Plangebiet befindet sich im Areal des ehemaligen Zündholzwerkes, das gemäß den Zielen der Raumordnung nicht als landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort zu entwickeln ist.

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten die Regelungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Gleichwohl ergeben sich durch die Errichtung der Fotovoltaikmodule gegenüber dem aktuellen Zustand der Fläche Veränderungen hinsichtlich des Umweltzustandes, die mit Beginn der Bauphase und bis zum Ende der Betriebsphase - bis zum Rückbau der Anlagen - wirksam werden können. Hierzu zählen auch Habitatfunktionen für die heimische Fauna. Die nach Nutzungsaufgabe eingetretene relative Ruhe und Ungestörtheit macht das aufgelassene Gelände und v. a. auch die Gebäude attraktiv als Rückzugsraum.

Aus den übergeordneten Zielen von Natur- und Landschaftsschutz sowie hinsichtlich der Sicherung der Umweltqualität lassen sich für das Plangebiet zusammenfassend folgende Umweltschutzziele ableiten:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Sicherung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna
- Sicherung dauerhafter, ganzjähriger Vegetationsdecken
- flächendeckende Begrünung und extensive Bewirtschaftung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- 0,80 m Mindesthöhe (Bodenfreiheit, Durchgängigkeit)
- maximale Bauhöhen von 3,00 m über Geländekante
- Verwendung blendarmer Materialien
- Ausschluss von Freileitungen
- Anpassung der Aufstellraster bzw. der Höhenentwicklung der Modulreihen an den gegebenen Geländeverlauf

2.6.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Lage im Bereich des ehemaligen Zündholzwerkes, fehlender Freiflächenausstattung und der umgebenden Nutzungen nicht für die Erfüllung von Freizeit- oder Erholungsfunktionen. Zugänglichkeit ist wegen der umlaufenden Zaunanlagen und Mauern nicht gegeben. Nach Beräumung der Anlagen des Zündholzwerkes und der sonstigen Anlagen gehen von den Flächen derzeit keine Belastungen, Emissionen oder sonstige Gesundheitsgefährdungen aus. Nach derzeitigem Wissensstand sind insbesondere bei in den Boden eingreifenden Maßnahmen Sanierungsbedarfe nicht auszuschließen.

Neue, dauerhaft negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehr, Lärm oder stoffliche Emissionen auf die empfindlichen Wohnnutzungen nördlich und östlich des ehemaligen Zündholzwerkes werden durch die geplante Nutzung nicht erzeugt. Lärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Staubemissionen o. ä. beschränken sich auf die Bauphase.

2.6.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre für den Raum im Norden von Coswig (Anhalt) ein subkontinentaler Kiefern-Eichenwald anzunehmen. Die Hochflächen waren ursprünglich von solchen ausgedehnten Waldgebieten bestockt, als Folge der intensiveren forstlichen Nutzung sind jedoch nunmehr hauptsächlich Kiefernwälder zu finden. Im Siedlungsbereich sind die Standortverhältnisse jedoch durch Nutzung und Bodenveränderungen - wie im Plangebiet besonders ersichtlich - stark überprägt und teilweise irreversibel verändert. Auf dem Standort hat sich eine lückenhafte ruderale Kraut- und Staudenflur entwickelt, teilweise sind Flächenversiegelungen sowie verdichtete, vegetationslose Oberflächen vorhanden. Neben Resten der ursprünglichen Zierbeete mit Gehölzbepflanzung und Einzelbäumen hat sich stellenweise ruderaler Gehölzaufwuchs gebildet. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze besteht im Bereich der Senke/Feuchtestelle ein Gehölzbestand aus vornehmlich standortgerechten Arten.

Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind. Es ist auch mit geeigneten Lebensbedingungen für Kleinsäuger und Insekten zu rechnen. Im nördlichen Plangebiet ist mit dem ehemaligen Schwimmbad/Löschteich sowie der feuchten Senke ein potenzieller Lebensraum für Amphibien zu verzeichnen, entsprechende Angaben sind im Verfahren ergangen.

Das Vorkommen von wärmeliebenden Arten wie der streng geschützten Zauneidechse oder anderen Reptilien sowie von besonders geschützten Vogelarten kann gegenwärtig nicht ausgeschlossen werden, da teilweise geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Für Gebäudebrüter und Fledermäuse waren vor Abbruch der Bausubstanz potenziell geeignete Quartiere vorhanden. Über Brutvögel oder Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten lagen zum Entwurf keine systematischen Erfassungen vor, gesonderte faunistische Erhebungen werden zur Vorbereitung des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag soll Bestandteil der Bauantragsunterlagen werden.

Die Fläche ist umgeben von Straßen, Gleisanlagen, Bebauung und sonstigen Versiegelungsflächen, so dass Migration und Artenaustausch nur eingeschränkt stattfinden können.

Während der Bauphase der FV-Anlage von ca. 1,5 Monaten sind die Habitatfunktionen des Plangebietes weitgehend unterbunden. Nach Durchführung der vorgesehenen flächenhaften Begrünung kann jedoch mit einer Wiederbesiedlung gerechnet werden. Durch die teilweise Überschirmung und den Schattenwurf ergeben sich jedoch Veränderungen der bisher gleichförmigen Oberflächengestalt der Fläche. Möglich ist die Ausbildung eines lokalen Mosaikes aus sowohl stark besonnten Trockenstandorten als auch verschattet-trockenen sowie verschattet-frischen (ggf. auch feuchten) Bereichen. Dieses

wurde durch entsprechende Festsetzungen habitatbezogen im Bebauungsplan ausgestaltet. Als Initialbewuchs ist eine nahezu durchgängige Bedeckung mit Grasfluren und entsprechende Entwicklungspflege zu etablieren. Die spätere Pflege hat dann in Form einer extensiven Beweidung oder durch eine maximal zweischürige Mahd, nicht vor Mitte Juli jeden Jahres zu erfolgen. Auf Düngung und Herbizideinsatz ist aus Gründen des Artenschutzes generell zu verzichten.

Ob und inwieweit die Fläche in Zukunft von Vögeln aufgesucht wird, kann mangels Erfahrungswerten bisher kaum vorhergesagt werden. Bei der Umzäunung ist auf ausreichend Bodenfreiheit zu achten, um Durchlässigkeit für Kleinsäuger und Niederwild zu gewährleisten. Wie zu den o.g. Maßnahmen wurde auch hierzu eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert.

Hinweis:

Alte Industrie- und Gewerbestandorte bieten oft für spezialisierte Arten der trockenen, armen oder vegetationslosen Standorte geeignete Habitatstrukturen, beispielsweise für die streng geschützte Zauneidechse (Anhang VI FFH-RL). Eine textliche Festsetzung nimmt unmittelbar auf den Erhalt des Lebensraumes für Eidechsen Bezug. Weiterhin bietet sich der Standort besonders im Zusammenhang mit den nördlich anschließenden Gehölzen und Halboffenland-Strukturen als avifaunistischer Lebensraum an, so dass ggf. Rücksicht auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Vogelarten zu nehmen ist. Die artenschutzrechtlichen Belange, insbesondere die Verbote des strengen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind zu befolgen. Die sog. Zugriffsverbote gelten unmittelbar. Vor Baubeginn sind – soweit Bedarf entsteht – Regelungen zur Vermeidung entsprechender Verbotstatbestände zu treffen und umzusetzen.

Insofern Gehölze, die dem Schutz der kommunalen Baumschutzsatzung unterliegen, vom Vorhaben betroffen sind, muss die entsprechende Kompensation durch Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Satzung geleistet werden.

2.6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet war u. a. Produktionsstätte des ehemaligen Zündholzwerkes. Auf dem Gelände des ehemaligen Zündholzwerkes Coswig sind noch nicht alle Gebäude und Anlagen zurück gebaut und alle Kontaminationsherde beseitigt. Hinsichtlich der Gefahrenabwehr besteht insofern Handlungsbedarf, als sich an verschiedenen Stellen des Grundstückes gefährliche Abfälle wie Asbest, Dämmmaterial, A-IV-Holz u. a. (teilweise auch noch eingebaut) befinden. Beim Rückbau der Gebäude fallen demzufolge noch große Mengen überwiegend mineralischer Abfälle (Bauschutt, Beton- und Ziegelbruch), aber auch gefährliche Abfälle wie Wellasbest, Dämmmaterial/alte Mineralwolle, Dachpappe, Altholz u. a. an, bevor das Grundstück einer Nachnutzung zugeführt werden kann.

Der Verbleib und/oder die (Zwischen)Lagerung von Abfällen auf dem Abrissgrundstück ist gemäß § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 Abs. 1 BBodSchV unzulässig. Das anfallende Abbruchmaterial ist gemäß § 8 GewAbfV nach Abfallarten zu trennen und gemäß § 7 Abs. 2 und 4 KrWG vollumfänglich einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind dabei die Bestimmungen der Nachweisverordnung zu beachten. Die Verwertung von unbelastetem und aufbereitetem Bauschutt zu technischen Zwecken auf dem Baugrundstück bleibt davon unberührt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass an einigen Stellen Boden (wie unter Pkt. 2.10 ausgeführt) und ggf. auch Bausubstanz vor der Entsorgung einer analytischen Untersuchung zu unterziehen ist.

Die Bodenbeschaffenheit im Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als dauerhaft verändert und stark überprägt dar. Böden wurden verdichtet, umgelagert und versiegelt, verschiedenstes Auffüllmaterial wurde eingebracht; der anstehende natürlich gewachsene Boden ist von anthropogenem Siedlungsboden überlagert. Die wesentlichen Substrattypen sind im Vorhabenbereich Sand-Rosterde/ Ranker und Sand-Braunpodsol. Beide sind auf Grund des hohen Sandanteils nur gering gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt.

Wegen der vorwiegend sandigen Böden im Planbereich mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist und entsprechendes Gefährdungspotenzial besteht bzw. für die Vergangenheit Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die anhand der GRZ von 0,40 festgesetzte maximale Versiegelung von 25 % der Bodenfläche wird mit der beabsichtigten Verankerung der Anlagen ohne Fundamentierung nicht erreicht, ist jedoch den Verschattungs- und Überschirmungseffekten geschuldet. Tatsächlich wird die Bodenbeanspruchung durch Erdanker, Kabelkanäle und Wirtschaftswege wahrscheinlich unter 1 % der Gesamtfläche bleiben, was in Anbetracht der bestehenden Bodensituation keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen erwarten lässt. Wenn die Fläche vor Baubeginn anteilig "abgeschoben" wird, können damit durch den Entsiegelungseffekt zumindest einige Bodenfunktionen, wie Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers und Verdunstung, regeneriert werden. Nach Betriebsende kann die Anlage rückstandslos abgebaut werden.

2.6.4 Schutzgut Wasser

Die fast vollständige Versiegelung der Böden im Plangebiet führte zur Unterbindung der natürlichen Bodenwasserhaushaltsfunktionen, Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sind kaum gegeben. Infolge der teilweisen Entsiegelung werden hier Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen wieder möglich, so dass diesbezüglich von positiven Regenerationseffekten ausgegangen werden kann. Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Norden besteht westlich der Kegelbahn ein Löschwasserbecken, das als Schwimmbad ausgestaltet ist sowie eine Geländevertiefung, in der sich Wasser sammelt und die wegen des dichten Bewuchses eine gewisse Naturnähe ausstrahlt. Beide Klein- bzw. Kleinstgewässer bieten Potenzial hinsichtlich geeigneter Habitatstrukturen für Amphibien.

Der noch vorhandene Brunnen hat Grundwasseranschluss, er soll im Zuge der Bauarbeiten verschlossen werden. Hier besteht bis zur Verwahrung bzw. während der Bauphase hinsichtlich eindringender Schadstoffe erhöhtes Gefährdungspotenzial. Dass von den geplanten Vorhaben Grundwassergefährdungen ausgehen werden, ist nicht zu erwarten.

2.6.5 Schutzgut Klima, Luft

Bedingt durch die bereits bestehende bauliche Nutzung und die industrielle Brachfläche ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Als mittlere Jahrestemperatur werden 8,8 °C (Juli 18,3 °C, Januar 0,5 °C) und als durchschnittliche Niederschlagsmenge 570 mm/ Jahr angegeben. Das Gebiet wird dem Klimabezirk "Elbaue" zugeordnet. Vorbelastungen im Plangebiet sind durch den Verkehr auf der Geschwister-Scholl-Straße, die als Landesstraße auch dem Durchgangsverkehr dient und durch die Bahntrasse vorhanden.

Durch den hohen Versiegelungsgrad und die Nutzung kann von einer klimatischen Vorbelastung ausgegangen werden. Wegen der nur lockeren Bebauung der Umgebung und geländebedingt ausreichenden Durchlüftungsverhältnissen - im Sinne der freien Durchströmbarkeit und des Luftabflusses - wird aber auch angenommen, dass ein Klimaausgleich für die Flächen möglich ist.

Mit der Installation der Modulreihen werden Flächen überstellt und verschattet. Signifikante Beeinträchtigungen der Durchlüftung werden aufgrund der Bodenfreiheit von 0,8 m und der Abstände zwischen den Reihen nicht erwartet.

2.6.6 Schutzgut Landschafts- /Ortsbild

Freie, offene oder besonders charakteristische Landschaft ist im Plangebiet aufgrund seiner Nutzung und räumlichen Lage nicht mehr vorhanden. Derzeit geht von den desolaten Bauten eine negative ästhetische Wirkung, insbesondere bei Blickbeziehungen von Westen aus (Bahnlinie). Nach Norden hin wird das Gelände durch eine relativ gut erhaltene, in lokaltypischer Art gebaute Mauer, abgegrenzt. Positiv wirksam ist die Sanierung der Wohngebäude an der Straße.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes ist auch die Entfernung der desolaten Bauten zu erwarten, was positiv auf das Gesamterscheinungsbild wirken wird. Hinsichtlich der Wirkung neuer Baukörper ist vor allem die Dimensionie-

rung im Zusammenhang mit dem Bestand an der Straße (Verwaltungs-/Wohngebäude) und auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu beachten. Wenn bei der Durchführung der Planung die mit Denkmalstatus belegten historischen Gebäude erhalten werden und durch Aufnahme von geeigneten Nutzungen eine Wiederbelebung stattfinden kann, können davon auch positive Auswirkungen auf das Ortsbild ausgehen.

Das Landschaftsbild der Umgebung ist von der Planung erkennbar nicht betroffen. Das derzeitige ungeordnete Erscheinungsbild der Fläche wird einen positiven Wandel im Gesamteindruck erfahren.

2.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 15 NatSchG LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen.

Im Geltungsbereich sind das Wohngebäude und zwei weitere Gebäude an der Geschwister-Scholl-Straße gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmalSchG) als Baudenkmal erfasst. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten. In Anbetracht der Nutzungsgeschichte sind zukünftige archäologische Funde in den oberen Bodenschichten unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

2.6.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft hinsichtlich von Stofftransporten bzw. Schadstoffpfaden sind bezüglich vom Boden in das Grundwasser gelangten Verunreinigungen aus der Vornutzung möglich. Von den im Boden vermuteten Verunreinigungen geht derzeit erkennbar keine Gefährdung aus. Erhebliche negative Veränderungen hinsichtlich der bekannten Wechselwirkungen bzgl. der Stofftransporte und Schadstoffpfade sind nicht zu erwarten.

Von der zukünftigen Nutzung werden keine signifikanten Emissionen ausgehen, die über die Luft mit den übrigen Umweltschutzgütern in Kontakt treten. Erkennbare Gefährdungspotenziale ergeben sich derzeit nicht, mit zusätzlichem Verkehr oder Lärm ist nicht zu rechnen.

2.6.9 Standortwahl / Alternativen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt im Wesentlichen eine Neuorganisation der Nutzungsstruktur und Erschließung des Geländes, um für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Nutzungskonflikte soweit als möglich mit den Mitteln des Baurechtes von vornherein zu vermeiden.

Hinsichtlich der Umweltsituation werden keine negativen Folgen erwartet. Der Standort ist seit langem intensiv genutzt, was zu einer vollständigen Überprüfung der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes führte, der dadurch teilweise irreversibel verändert wurde. Vorteilhaft ist die Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und die Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche. Dieses entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB. Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung im Bestand) kann die Standortwahl positiv bewertet werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild, wertvolle Landschaftseinheiten oder klimatische Funktionsräume werden nicht ausgelöst und Schutzgebiete sind weder direkt noch indirekt betroffen, so dass der Standort hinsichtlich der Kriterien der Umweltverträglichkeit grundsätzlich geeignet ist.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten besitzt die im Bebauungsplan gegenständliche Fläche im Standortwettbewerb mit angrenzenden bzw. anderenorts ausgewiesenen Flächen eindeutig gravierende Vermarktungsnachteile. Hieraus und der Tatsache, dass auf absehbare Zeit ein ausreichendes Flächenpotenzial zur gewerblich-industriellen Vermarktung in Coswig (Anhalt) gegeben ist, wird gegenwärtig die einzige Möglichkeit gesehen, über die solarenergetische Revitalisierung der in Rede stehenden Fläche des ehemaligen Zündholzwerkes und der Geflügelrupferei eine zweckmäßige Nutzung herbeizuführen.

2.7 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises Wittenberg werden für die geplante Fotovoltaikfreiflächenanlage alternierende Zufahrten vorzuhalten sein. Damit kann die Erschließung aus dem Verlauf der Geschwister-Scholl-Straße und dem Siedlerweg erfolgen. Die Zuwegung auf das Areal der Fotovoltaikfreiflächenanlage ist trotz Einfriedung sicherzustellen. Als Möglichkeit besteht der Einbau eines Schlüsselrohrdepots. Da die exakte Aufstellungsgeometrie zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend bekannt ist, trifft der Bebauungsplan zu diesem Belang keine Festsetzungen. Eine abschließende Regelung hat im Rahmen des anschließenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BrSchG hat die Stadt Coswig (Anhalt) für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Es wird auf die erforderliche Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsgebiet des Bebauungsplanes hingewiesen.

Für Löscharbeiten der Feuerwehr an Fotovoltaikanlagen gelten bestimmte Verhaltensregeln. Hierzu nachfolgender Auszug:

"Die DKE Deutsche Kommission Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik im DIN und VDE gibt in Abstimmung mit Experten von Berufsgenossenschaften,

Feuerwehren, Forschungsinstituten, Netzbetreibern und der Industrie Empfehlungen zum richtigen Verhalten beim Brand von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen). Brennende PV-Anlagen beziehungsweise Brände in der Umgebung von PV-Anlagen können von Feuerwehren bedenkenlos gelöscht werden, wenn die Sicherheitsabstände zu unter Spannung stehenden Teilen nach DIN VDE 0132 eingehalten werden. Die Norm DIN VDE 0132 "Brandbekämpfung im Bereich elektrischer Anlagen" gibt Sicherheitsabstände vor, die Personen, die für die Brandbekämpfung und Rettungsmaßnahmen in elektrischen Anlagen und in deren Nähe zuständig sind, einhalten müssen, um sich und andere Personen nicht in Gefahr zu bringen."

(Quelle VDE/DKE: Empfehlungen zur Brandbekämpfung im Bereich von Photovoltaikanlagen vom 15.04.2011)

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandentstehung und -ausbreitung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 800 l/min erforderlich. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Nachfolgende Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Bauantrages zu klären und nachzuweisen:

1. Der Feuerwehr ist über befestigte Straßen/Flächen die Zufahrt zum Bebauungsgebiet zu ermöglichen. Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist u. a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Flächen für die Feuerwehr - (siehe MBl. LSA Nr. 21/2011, S. 322 ff) zu beachten und umzusetzen. Für Gebäude, wie z. B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, welche mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den o. g. Anforderungen herzustellen. Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind u. a. so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.
2. Es ist ein ungehinderter, gewaltloser Zugang für die Feuerwehr zu schaffen (Feuerwehrschießung). Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind im Zuge der Realisierung mit dem Amt BKR abzustimmen.
3. Für die Fotovoltaikanlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen, welcher mit dem Amt BKR abzustimmen ist.
4. Im Bereich der Fotovoltaikfreiflächenanlage ist der Pflanzenbewuchs stets niedrig zu halten.
5. Die Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgt gemäß den Festlegungen des Bebauungsplanes.

Für das festgesetzte Mischgebiet stehen Hydranten im Bereich der Geschwister-Scholl-Straße zur Löschwasserbereitstellung zur Verfügung. Eine gesicherte Trinkwasserversorgung ist über die örtlichen Systeme (in der Geschwister-

Scholl-Straße) gewährleistet. Die Löschwassermenge variiert hierbei entsprechend den hydraulischen Verhältnissen im Rohrleitungsnetz.

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

Zum exakten Nachweis der im Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zu gegebener Zeit Hydrantenmessungen erforderlich. Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, sind in Abhängigkeit der späteren Nutzung ggf. Löschwasserteiche bzw. Zisternen vorzusehen (Objektschutz). Die Zulässigkeit wird über eine textliche Festsetzung geregelt. Für eventuell erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechende Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung erforderlich.

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren zu ermitteln. Laut DVWG-Regelwerk ergibt sich für Mischgebiete mit der Gefahr kleiner Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Wittenberg herzustellen. Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind, wie zu den Fotovoltaikfreiflächenanlagen bereits erwähnt, so zu befestigen, dass sie mit einer Achslast bis 10 t und einem zulässigem Gesamtgewicht bis 16 t befahren werden können.

2.8 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf Bereiche angrenzender Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005 Teil 1 folgende Orientierungswerte als nicht überschreitbar festgesetzt: Mischgebiet tags 60 dB (A), nachts 45/50 dB (A)².

² Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschimmissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Immissionsbeitrages ein. Für die schützenswerten Wohnnutzungen im Mischgebiet sind für hier ausgeübte gewerbliche Nutzungen mischgebietstypische Immissionswerte selbstverständlich, um den Schutz der Anwohner im Einwirkungsbereich zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms wird aber davon ausgegangen, dass nach den prognostizierten Belegungszahlen der L 121, mit zukünftiger Anbindung an die Ortsumgehung Coswig (Anhalt), die Orientierungswerte von 60 dB (A) nach DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete tagsüber im Plangebiet nicht zuverlässig eingehalten werden können (ca. 5.500 KFZ/24 h). Daher dürfen Freisitze, Terrassen etc. erst ab einer Entfernung von 20 m zur Straßenachse, südlich von Gebäuden angeordnet werden. Zudem wird im Hinblick auf neu zu errichtende Wohnnutzungen entlang der Geschwister-Scholl-Straße von durch Verkehrslärmemissionen hervorgerufenen Lärmpegelbereich IV ausgegangen, welcher entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungsgegenstand nach sich zieht.

Trotz der erheblich tiefer liegenden Bahnstrecke Roßlau-Wittenberg wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass die Emissionen aus dem Schienenverkehr sich nicht als vollständig, entsprechend der anzutreffenden Topografie abgeschirmt darstellen. Die Abschirmung wird jedoch in einer Größenordnung angenommen, als dass sie sich der vorgenommenen Festsetzung des Mischgebietes, im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht unverträglich zeigt. Zudem werden auch die nach Süden ausgerichteten Fotovoltaikfreiflächenanlagen schallableitende Wirkung besitzen, so dass sich der abschirmende Effekt auf Grund der baulichen Strukturierung der Fläche als unproblematisch darstellen dürfte.

Mit den gewählten Abgrenzungen der festgesetzten baulichen Nutzungen sowie der festgesetzten Schutzmaßnahmen wird aus Sicht der Stadt Coswig (Anhalt) eine hinreichende Flexibilität in Bezug auf Wohn- und Gewerbenutzungen eingeräumt, so dass das angestrebte städtebauliche Entwicklungsziel im Plangeltungsbereich vollständig erreicht werden kann.

2.9 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf Grund der intensiven Vornutzung keine archäologischen Funde bekannt. Jedoch sind archäologische Funde nicht gänzlich auszuschließen, so dass in diesem Zusammenhang auf die Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG-LSA verwiesen wird. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG-LSA geregelt.

Im Geltungsbereich befinden sich Einzeldenkmale, welche gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG-LSA)

als Baudenkmal erfasst und nachrichtlich in die Darstellungen übernommen worden. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist sich der Bedeutung dieses Denkmalensembles entlang der Geschwister-Scholl-Straße bewusst. Hier ist es auch das Ziel der Stadtentwicklung, den baulichen Bestand zu erhalten.

Im Anhang zu dieser Begründung sind die einzelnen, im Plangebiet befindlichen Baudenkmale mit ihrer Denkmalbegründung aufgeführt.

2.10 Altlasten/Altablagerungen

Im Bereich des Bebauungsplanes gab es in der Vergangenheit Anlagen des Zündholzwerkes Coswig. Diese Betriebsanlagen, Werkstätten, Labore etc. wurden im Zuge des Rückbaus des Zündholzwerkes, einschließlich seiner Nebenanlagen beseitigt, so dass gegenwärtig ein Sanierungsstand erreicht wurde, der keinen Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr mehr mit sich bringt.

Nach Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, aus Kenntnis der Örtlichkeit und nach Angabe der Besitzer/Eigentümer des ehemaligen Zündholzwerkes ist im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten mit Altlasten zu rechnen. Nähere Untersuchungen zum Standort liegen nicht vor. Es erfolgte bisher lediglich eine beprobungslose Bewertung. Da die Abgrenzungen der Altlastenverdachtsflächen nicht genau bekannt sind, wurde die Fläche, entsprechend ihrer Eintragung im Altlastenkataster im Plangebiet umgrenzt. Resultierend ist für Abbrüche und Maßnahmen, bei denen Bodenbewegungen zu verzeichnen sind, ggf. eine baubegleitende Beprobung und Analytik erforderlich. Hierdurch kann belastetes Material entsorgt werden bzw. Material bis Z 2 (Zuordnungswert Kontamination) in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises wieder eingebaut werden.

Es ist daher für alle Bautätigkeiten mit Bodenaushub auf den Flächen des Plangeltungsbereiches grundsätzlich mit dem Anfallen von kontaminiertem Bodenaushub und somit mit einem Mehraufwand bei der ordnungsgemäßen Entsorgung der Aushubmengen zu rechnen.

Bei Bedarf kann in das Altlastenkataster des Umweltamtes beim Landkreis Wittenberg Einsicht genommen werden.

3. FLÄCHENÜBERSICHT

Bebauungsplangeltungsbereich	5,18 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Mischgebiete	0,67 ha	12,93 %
- <u>Flächen für Versorgungsanlagen</u> Übergabestation	0,01 ha	0,20 %
- <u>Flächen für Anlagen zur zentralen Erzeugung und Verteilung von Strom aus erneuerbaren Energien</u> Fotovoltaikfreiflächenanlagen	3,79 ha	73,16 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, privat	0,71 ha	13,71 %

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

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes soll über Privatinvestoren erfolgen.

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 und Wege

Der Ausbau der für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen ist im Vorfeld der Planung abgeschlossen worden. Im Bereich der unmittelbaren Grundstückszufahrten ist ein entsprechender Ausbaustandard durch Privatinvestoren vorgesehen.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens³

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

³⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Im vorliegenden Fall wird eine Teilungsvermessung zur Ordnung des Grund und Bodens hinreichend sein.

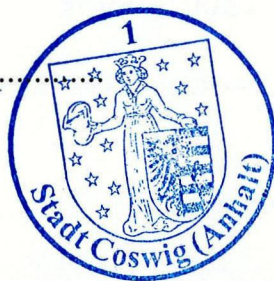
5. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16 "Ehemaliges Zündholzwerk", Stadt Coswig (Anhalt) hat zum Verfahrensstand förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB als Bebauungsplanentwurf, in der Zeit vom 10.08.2012 bis 11.09.2012 öffentlich ausgelegt.

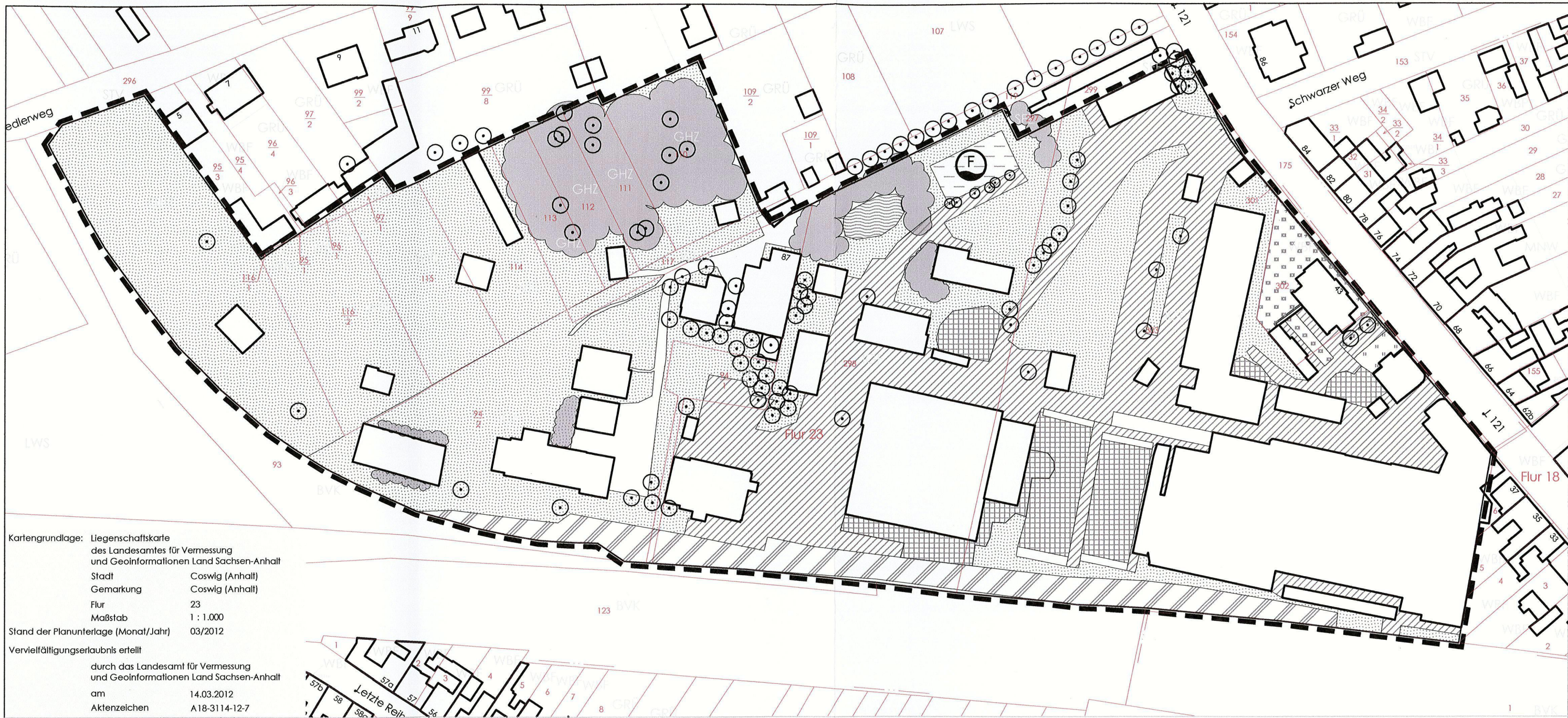
Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 11.10.2012 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den 11.10.2012

Böhl
.....
(Bürgermeisterin)



Anlagen: Karte Biotoptypenbestand
Denkmalverzeichnis (Auszug)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
des Landesamtes für Vermessung
und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt
Stadt Coswig (Anhalt)
Gemarkung Coswig (Anhalt)
Flur 23
Maßstab 1 : 1.000
Stand der Planunterlage (Monat/Jahr) 03/2012
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Landesamt für Vermessung
und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt
am 14.03.2012
Aktenzeichen A18-3114-12-7

Planzeichenerklärung

	Gebäude, technische Anlage, BIB, BIC, BID		Baumgruppe, Gebüsch, Aufwuchs HEC, HED
	versiegelte Fläche VWC, VPZ		Feuerlöschteich / Schwimmbecken BEY
	Lagerplatz VPE		Teich
	Gleisanlagen, aufgelassen VBB		Geltungsbereich
	Ritzenvegetation, befestigte / versiegelte Fläche UDY / VP.		
	Beete / Rabatten, aufgelassen PYF		
	Hausgarten PYF		
	Einzelgehölz, Baumreihe HEX, HRB		

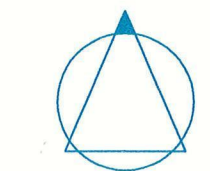
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 16 "EHMALIGES ZÜNDHOLZWERK"

BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN

STADT COSWIG (ANHALT)



MASSSTAB 1:1.250



13.07.2012

BÜRO FÜR STADTPANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU

Tel.: 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de www.dr-schwerdt.de

Landkreis Wittenberg

Der Landrat



Postanschrift:

Postfach 100251
06872 Lutherstadt Wittenberg

Sitz: **FD Bauordnung (63)**
- untere Denkmalschutzbehörde -
Breitscheidstraße 4 Zimmer A2-13
06886 Lutherstadt Wittenberg

Hinweis: **Bitte richten Sie sämtlichen Schriftverkehr nur an die Postanschrift!**

Immobilien und Grundstücksverwaltung GmbH

Erzgebirge

Alte Poststraße 98

09456 Annaberg-Buchholz

BM	EINGEGANGEN		02
01	3057 18. Juni 2012		03
Stadtverwaltung Coswig (Anhalt)			
Stadwerke			

Übergabeeinschreiben

Neuer -> Eng

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:

Mein Aktenzeichen:

63-01533-2012-14

Auskunft erteilt:

Frau Pfennig

Telefonnummer:

03491 479-697

Telefax:

03491 479-675

Datum:

21. Mai 2012

Aufnahme in die Liste der Kulturdenkmale
Baudenkmal: Fabrik

Immobilien und Grundstücksverwaltung GmbH
Erzgebirge
Alte Poststraße 98
09456 Annaberg-Buchholz

eingegangen 10. Mai 2012

Grundstück Coswig (Anhalt), Geschwister-Scholl-Straße

Gemarkung	Coswig	Coswig
Flur	23	23
Flurstück	94/1	94/2

Benachrichtigung über die Feststellung der Denkmaleigenschaft gemäß §§ 2, 18 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß §§ 2, 18 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, S. 368), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zum Enteignungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes und des Wassergesetzes vom 13. April 1994 (GVBl. LSA S. 508), teile ich Ihnen mit, dass das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt

die Fabrik

auf dem Grundstück: Coswig (Anhalt) 06869, Geschwister-Scholl-Straße

Gemarkung: Coswig

Flur: 23 23

Flurstück: 94/1 94/2

als Baudenkmal nach § 2 Abs. 2 Ziff. 1 DenkmSchG LSA

gewürdigt hat und daraufhin die **Eintragung in das Denkmalverzeichnis** erfolgt ist.

Denkmalbegründung:

Ursprünglich deutschlandweit bekannter Traditionsbetrieb der Zündholzfabrikation, Ende 19. Jahrhundert durch die Firma Heintz und Bischof gegründet, dann von Stahl und Nölke weitergeführt, später Teil der Deutschen Zündholzfabriken, Komplex aus Verwaltungsgebäuden, Fabrikgebäuden und Fabrikantenvilla, an der Straße die nach 1900 errichteten Verwaltungsgebäude, jeweils zum Eingangstor in zweigeschossigen turmähnlichen Rundbauten mit Spitzhelm endend, die seitliche Portaleingänge mit barockisierenden Rundsäulen; das zurückgesetzte Fabrikgebäude aus Ziegelmauerwerk mit Lisenengliederung aufgelockert und einer für die Zeit charakteristischen Kleinteiligkeit der Fenstergliederung, in der Mittelachse die erhöhte Schauffassade, der Eingang von zwei Rundsäulen gerahmt; die traufständig zur Straße stehende Fabrikantenvilla von imposanter Erscheinung in gründerzeitlich barockisierender Formensprache, erbaut um 1895, der straßenseitige Eingangsbereich betont durch Ziergiebel (verdeckt durch Bewuchs), der Eingang mit Muschelwerkverzierung, Fassade und Giebel mit Putzgesimsen betont, die Fenster mit Profilrahmen und Verdachung, auf der Westseite ein dreigeschossiger Turm mit barockisierendem Haubendach, die zur Straße eingefriedete Turmvilla mit schönem schmiedeeisernem Gartenzaun; Verwaltungsgebäude und Villa und straßenbildprägender Wirkung

Gemäß § 18 Abs. 2 DenkmSchG bin ich verpflichtet, den Eigentümern, Besitzern oder Verfügungsberechtigten die Eintragung in das Denkmalverzeichnis mitzuteilen.

Die Eintragung löst für Sie keine weiteren Rechtsfolgen aus, da das Denkmalverzeichnis gemäß § 18 Abs. 1 DenkmSchG nachrichtlich ist. Das bedeutet, dass der grundsätzliche Schutz für das Objekt bereits mit dem Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes bestanden hat. Nunmehr erfolgt lediglich die konkrete Erfassung und Benachrichtigung.

Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder in seiner Umgebung, wie z. B. eine Instandsetzung oder Nutzungsänderung, den Genehmigungspflichten nach § 14 DenkmSchG unterliegen.

Das Denkmalverzeichnis können Sie beim Landkreis Wittenberg, als unterer Denkmalschutzbehörde einsehen. Aus dem Denkmalverzeichnis geht auch hervor, woraus sich die Denkmaleigenschaft ergibt.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.: Häuser

Anlage

Merkblatt für Eigentümer von Kulturdenkmalen

Verteiler

Eigentümer

✓ Gemeinde

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie S/A
Landkreis Wittenberg, FD Bauordnung