

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" – 2. Änderung, zugleich
Erweiterung der Stadt Coswig (Anhalt)
in der Fassung vom 17.04.2025**

**STADT COSWIG (ANHALT)
WS COSWIGER WELLPAPPE
B-PLAN NR. 20 – 2. ÄNDERUNG,
ZUGLEICH ERWEITERUNG
SATZUNG**

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

17.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1 Landesentwicklungsplan	6
2.2 Regionaler Entwicklungsplan	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
2.4 Sonstige Planungen	9
2.4.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept	9
2.4.2 Stadtentwicklungskonzept	9
2.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.6 Planungsalternativen	11
3. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	12
4. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT	12
4.1 Einleitung, Methodik, Grundlagen	12
4.2 Kurzdarstellung der wesentlichen Inhalte und Ziel der Bauleitplanung, umweltrelevante Rahmenbedingungen	13
4.2.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation	13
4.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	15
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden künftigen Umweltzustandes (Prognose)	17
4.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	29
4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	30
4.4 Kompensation, E/A-Bilanzierung	33
4.5 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	41
4.5.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken	41
4.5.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	42
4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42
5. PLANINHALTE	44
5.1 Art der baulichen Nutzung	44
5.2 Maß der baulichen Nutzung	47
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	48
5.4 Grünflächen	49
5.5 Nebenanlagen	49
6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG	50
7. VER- UND ENTSORGUNG	51

8.	IMMISSIONSSCHUTZ	54
9.	DENKMALSCHUTZ	56
10.	BRANDSCHUTZ	56
11.	ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN	57
12.	KAMPFMITTEL	58
13.	BAUGRUND	59
14.	FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 2. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG	60
15.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	60
15.1.	Allgemeines Vorkaufsrecht	60
15.2	Besonderes Vorkaufsrecht	60
15.3	Kosten	60
15.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	60
15.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	61
16.	VERFAHRENSVERMERK	61

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Rahmen der betrieblichen Entwicklung auf dem bislang genutzten Werksgelände zeigt sich das Erfordernis Produktionskapazitäten Schritt für Schritt auszubauen und erweitern zu müssen. Hierzu benötigt die im Plangebiet ansässige Firma für die Errichtung weiterer, dementsprechender baulicher Anlagen verbindliches, öffentliches Baurecht. Im Zusammenspiel mit der bereits genehmigten neuen Werkszufahrt im östlichen Teil des gegenwärtigen Betriebsareals sollen zusätzliche Lagerkapazitäten aufgebaut werden; darüber hinaus der Produktionsbereich eine Erweiterung erfahren.

Die sich unmittelbar an den gegenwärtigen Betriebsstandort anschließenden Flächen stellen sich als gut geeignet dar, die vorstehend genannten Nutzungszwecke aufzunehmen. Jedoch steht bereits heute in Teilen das seinerzeit gewährte verbindliche, öffentliche Baurecht der gewünschten Betriebserweiterung entgegen, da es sich bei den benötigten Flächen um gegenwärtig zum planungsrechtlichen Außenbereich gehörige handelt.

Damit resultiert das Wiederaufgreifen des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", um dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf des ansässigen Gewerbebetriebes Rechnung tragen zu können. Für eine städtebaulich wie betrieblich kontinuierliche Entwicklung bietet sich eine Betriebserweiterung auf den verfügbaren Flächen im Zusammenhang mit hierzu festzusetzenden Änderungs- bzw. Erweiterungsinhalten an.

Darüber hinaus sind der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des hiesigen Bebauungsplanes weitere externe Flächen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriffe zuzuordnen.

Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" basiert auf der von der Stadt Coswig (Anhalt) am 12.03.2009 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung. Diese wurde bereits über eine 1. Änderung fortgeschrieben, welche am 11.09.2014 rechtswirksam bekanntgemacht wurde. Der Planungsanlass resultiert nach wie vor aus den Entwicklungsrahmenbedingungen für ein Unternehmen der Wellkartonagenverarbeitung. Hierfür wurden bislang, und sollen auch zukünftig Gewerbegebiete als bauplanungsrechtliche Grundlage festgesetzt werden.

Damit handelt es sich im Rahmen der 2. Änderung, zugleich Erweiterung um einen Bebauungsplan für ein bereits in der Vergangenheit bebautes und sukzessive zu erweiterndes Areal, wobei die zur Satzung erhobenen Festsetzungsgegenstände überprüft und an die zukünftigen Anforderungen angepasst werden, jedoch weiterhin die Basis für die inhaltliche Kontinuität im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes darstellen.

Somit erfolgt mit der 2. Änderung, zugleich Erweiterung sowohl eine Anpassung an den aktuell erforderlichen Bedarf wie auch eine Erweiterung des Betriebsareals. Das führt dazu, dass sowohl im Westen, Norden, aber auch Osten des

Plangeltungsbereiches Änderungs- bzw. Erweiterungsfestsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung hinzutreten, womit städtebauliche Ziele in Teilen in grundlegend neuer Form daherkommen und bedingen, dass die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" im Regelverfahren nach BauGB durchzuführen ist.

In diesem Rahmen erfolgt eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.4 BauGB, resultierend aus dem am 26.04.2019 in Kraft getretenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018). Hierbei geht es um den Ausschluss von raumbedeutsamen Fotovoltaikfreiflächenanlagen in landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten sowie regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe, wie für den vorliegenden Plangeltungsbereich Gegenstand.

Damit strebt die Stadt Coswig (Anhalt) die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung im Sinne einer Angebotsplanung in den vorstehend genannten Teilbereichen an, berücksichtigt in Kooperation mit dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen neu hinzu gekommene Erfordernisse und gibt sich so für den Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Planungen bestehen für die Stadt Coswig (Anhalt) die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 12.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019.

Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" ist eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes besteht insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung zusätzlicher Gewerbegebietsfestsetzungen auf gegenwärtig überwiegend als Intensivgrünland genutzten Teilflächen sowie im Hinblick auf die Zulässigkeit von Fotovoltaikfreiflächenanlagen im Bereich von landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbebestandorten.

2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2010 LSA) des Landes Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche "Coswig/Klieken" festgelegt, welche entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist (LEP 2010 LSA, Z 58; REP A-B-W 2018, Z 1). Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP 2010 LSA, Z 24). 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 weiterhin festgelegt, Grundzentren, wie Coswig (Anhalt), als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010 LSA, Z 35). Alle zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe (LEP 2010 LSA, Z 59). Der Standort Coswig (Anhalt)/Klieken ist darüber hinaus wie o. g. gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP 2010 LSA, Z 58 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 LSA 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 teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führt die Bundesstraße B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, welche auch das Plangebiet im Norden tangiert, als zentrale Ost-West-Achse durch die Stadt. Hiervon zweigen an einem innerstädtischen Knotenpunkt die Landesstraße L 121 sowie die Kreisstraße K 2376 ab. Darüber hinaus ist der Anschluss der Stadt an das Eisenbahnnetz mit dem Bahnhof Coswig (Anhalt) gegeben. Neu- und Ausbaumaßnahmen im Bahnstreckenbereich Dessau-Roßlau – Lutherstadt Wittenberg haben die Trasse bereits heute zu einer leistungsfähigen Schienenverkehrsverbindung werden lassen.

Die vorgenannten Zielstellungen in Verbindung mit der hervorragenden infrastrukturellen Erschließung der Stadt sind eine gute Basis, die Anstrengungen zur Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes Coswig (Anhalt) und damit zur Stärkung der grundzentralen Funktionen weiter voranzutreiben. Die vorliegende raumbedeutsame Planung ist in Verbindung mit der bereits anteilig erfolgten Umsetzung des Bebauungsplanes als Bestandteil dieser Anstrengungen zu werten.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).¹ Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hat am 20.09.2013 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" neu aufzustellen. Dieser Regionale Entwicklungsplan wurde mit Beschluss am 14.09.2018 zur Genehmigung der obersten Landesentwicklungsbehörde vorgelegt. Die Genehmigung erfolgte am 21.12.2018, in Kraft trat der Regionale Entwicklungsplan 2018 der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 27.04.2019.

Während des Aufstellungsverfahrens des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 wurden die Sachlichen Teilpläne "Daseinsvorsorge" und "Wind" aufgestellt. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) wurde im Hinblick auf die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und zum ÖPNV beschlossen und genehmigt.

Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes 2018 ersetzt dieser gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005. Sie bilden die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab. Die Stadt Coswig (Anhalt) ist damit Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Wittenberg die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt.

Coswig (Anhalt) hat gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgenannten Aussagen zum Landesentwicklungsplan werden im Regionalen Entwicklungsplan weiterentwickelt (REP A-B-W, Ziffer 5.2 Z, Ziffer 5.2.3 Z, Ziffer 5.4 Z). Insbesondere das Ziel Z 1 (REP A-B-W) ist für die vorliegende Planänderung bedeutsam, weist es doch der Stadt den Status eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen zu (mit räumlicher Abgrenzung des Vorrangstandortes in der kartografischen Darstellung).

Im Ziel Z 3 des REP A-B-W 2018 wird festgelegt: "In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe ist die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Fotovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart

¹ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Fotovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist." Hintergrund dieser Festlegung ist das Erfordernis, die Flächen innerhalb dieser Standorte für die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und/oder erheblich störenden Industrie- und Gewerbebetrieben vorzuhalten, die auf die gute Lagegunst und Erschließung angewiesen sind.

Da der Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" bisher keine Festsetzungen enthält, die die Errichtung raumbedeutsamer Fotovoltaikanlagen ausschließen, unterliegt der Bebauungsplan der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung. Mit der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes und der nunmehr mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossenen Zulässigkeit raumbedeutsamer Fotovoltaikfreiflächenanlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten wird der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

2.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Coswig (Anhalt) existiert bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Der Ergänzungsflächennutzungsplan (EFNP) der Stadt Coswig (Anhalt) befindet sich derzeit in der Bearbeitung (Entwurf). Im Vorentwurf ist der Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbefläche dargestellt. Die gleiche Darstellung wird die Entwurfsfassung enthalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gestalten die Darstellungen des Ergänzungsflächennutzungsplanes genauer aus. Da noch kein wirksamer Gesamtflächennutzungsplan vorliegt, ist die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einzustufen und bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Die Gründe, welche im Folgenden weiter benannt werden, erfordern die Aufstellung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes vorlaufend der Wirksamkeit des Ergänzungsflächennutzungsplanes Coswig (Anhalt). Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Aufgrund der Aussagen des Regionalen Entwicklungsplanes und der Zustimmung des Stadtrates Coswig (Anhalt) drückt auch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes mit ihren zusätzlichen Gewerbegebietsausweisungen sowie den Anpassungen an die Ziele der Raumordnung den planerischen Willen der Stadt Coswig (Anhalt) aus. Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" steht keinesfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen und berücksichtigt

in ausreichender Weise die Vorgaben aus übergeordneten Planungen sowie fachgesetzlichen Regelungen. Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich, wie eingangs zu dieser Begründung ausgeführt, aus der Notwendigkeit der Weiterentwicklung bereits bestehender gewerblicher Nutzungen und der Anpassung an die Ziele der Raumordnung, um der besonderen infrastrukturellen Lagegunst gerecht zu werden, welche das hohe Entwicklungspotenzial der Flächen des Bebauungsplanes bestätigt.

Auf den Abschluss der Flächennutzungsplanaufstellung, die mittlerweile einige Jahre andauert, kann unter keinen Umständen, in Anbetracht der vor Ort anzutreffenden, die wirtschaftliche Fortentwicklung hemmenden Verhältnisse, gewartet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht für den vorliegenden Planungsanlass im öffentlichen Interesse. Ein weiterer zeitlicher Aufschub der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung würde diesem zuwiderlaufen.

2.4 Sonstige Planungen

2.4.1 Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK), welches 2018 als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde.

Die Inhalte des IG EK stehen den vorliegenden Änderungs- und Erweiterungszielen im Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" nicht entgegen.

2.4.2 Stadtentwicklungskonzept

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über ein Stadtentwicklungskonzept, Stand Fortschreibung Mai 2011, welches als selbstbindende Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wurde.

Die vorliegende 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes befindet sich in vollständiger Übereinstimmung mit der informellen Planungsgrundlage des Stadtentwicklungskonzeptes Coswig (Anhalt).

2.5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Wie unter Kapitel 2.3 ausgeführt, basieren die Entwicklungs- und Erweiterungsziele der 2. Änderung, zugleich Erweiterung auf der Entwicklungsfestlegung einer landesbedeutsamen Gewerbefläche in hochwertiger, städtebaulicher Lage. Der Ursprungsbebauungsplan stellt sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst dar. Diese Anpassung wird auch durch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes nach Überzeugung

der Stadt Coswig (Anhalt) nicht verletzt. So werden für die Änderungs- und Erweiterungsbereiche hinsichtlich der gewollten gewerblichen Nutzung Teilflächen festgesetzt, die den beabsichtigten Vorhaben auf der eine Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite erfolgen städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße, wie sie für eine prinzipielle städtebauliche Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

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

Die durch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie naturschutzfachlichen Erfordernisse, werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang von Ursprungsplanung und 1. Änderung mit den hierfür einschlägigen Festsetzungen auf. Die überschlägige Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ergab für die 2. Änderung, zugleich Erweiterung, dass diese nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zulässig ist, da abwägungsrelevante Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden. Neben dem Kapitel zum Immissionsschutz wird insbesondere im Umweltbericht nach § 2a BauGB auf die umweltrelevanten Auswirkungen des Bebauungsplanes eingegangen. Der Umweltbericht enthält die für die Umweltprüfung wesentlichen Inhalte und Angaben.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes von Coswig (Anhalt) kann mit dem Vollzug der vorliegenden 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geführt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 7,48 ha.

2.6 Planungsalternativen

Alternative Standorte mit vergleichbar unmittelbarer Möglichkeit der betrieblichen Weiterentwicklung gibt es allenfalls in südlicher Lage zum gegenwärtigen Bebauungsplangebiet, jedoch ist hier die Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben. Alternative Gewerbeflächen im Coswiger Stadtgebiet würden eher logistische Mehraufwendungen bedeuten und nicht in der kompakten, bodenschonenden Form für die Verwirklichung des Vorhabens zur Verfügung stehen. Somit ist vor dem Hintergrund der beabsichtigten gewerbebetrieblichen Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzungsverhältnisse das Interesse der Stadt Coswig (Anhalt) an einer kontinuierlichen gewerblichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes gegeben. Die Plangebietsentwicklung steht damit im Interesse des Gemeinwohls. Die Bebauungsplanung für den Standort ist Ausdruck des verantwortlichen Handelns der Stadt Coswig (Anhalt), eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich weiterzuführen und festzuschreiben.

Darüber hinaus spielt die Kooperation mit dem im Plangebiet ansässigen Entwicklungsträger und damit die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen in einem zeitlich und wirtschaftlich vertretbaren Rahmen eine Rolle. Zudem sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der notwendigen verkehrlichen und technischen Erschließung bereits am vorliegenden Standort gegeben, womit der Standort den Ansprüchen an betriebswirtschaftliche Produktionsabläufe durch eine angemessene Erreichbarkeit gerecht wird.

Die ermittelten Mindestabstände zu empfindlichen Pflanzen und Ökosystemen werden eingehalten. Die Prüfung der Belastbarkeit der Schutzgüter zeigt, dass am Standort im unmittelbaren Umfeld keine Schutzgebiete berührt werden.

In Bezug auf gewerbliche Liefer- und Abholprozesse, d. h. Zu- und Abfahrtsverkehre, wurde der vorliegende Standort auch nicht zuletzt durch die Lage an der Bundesstraße 187 und der bereits gegebenen leistungsfähigen Erschließung als kostengünstig und in der Erreichbarkeit für betriebliche Verkehre als konfliktarm bewertet, wenngleich für die gewünschten gewerblich nutzbaren Erweiterungen bislang unbebaute Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" umfasst in seinem Erweiterungsbereich nahezu vollständig landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland mit mittlerem Ertragspotenzial. Der potenzielle Verlust des landwirtschaftlich genutzten Bodens stellt sich jedoch bereits als Abwägungsentscheidung auf regionalplanerischer Ebene und im Sinne der Abschichtung über den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig (Anhalt) in der Vergangenheit als so in dieser Form gewollt dar (landes- und regionalbedeutsam eingestufte Gewerbeflächen im Sinne der Landesraumordnung und Regionalplanung).

3. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der Plangeltungsbereich liegt westlich der Kernstadt Coswig (Anhalt) vorgelagert als Auftaktbereich zu verschiedensten gewerblichen Ansiedlungen und umfasst im Hinblick auf die in ihm enthaltenen Flurstücke Teilflächen im Eigentum der Firma WS Coswiger Wellpappe Besitz GmbH sowie Flächen in Verfügungsberechtigung der genannten Firma. Einzelne Flurstücke im Westen des Plangebietes sollen zukünftig durch die vorgenannte Firma erworben werden. Sie werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ebenfalls Gegenstand des Plangeltungsbereiches vorliegenden Planverfahrens. Daran nördlich angelagert verläuft die Bundesstraße 187 (Roßlauer Straße), welche nur mit einer kleinen Teilfläche im Einmündungsbereich der neuen Werkszufahrt Bestandteil der Planung wird. Östlich grenzt an den Plangeltungsbereich das Flurstück 478/11, Flur 19, Gemarkung Coswig. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich das Flurstück 525/1, Flur 19, Gemarkung Coswig an. Westlich wird das Plangebiet begrenzt durch den Verlauf des Flurstücks 493/2, Flur 19, Gemarkung Coswig.

Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne an das Plangebiet existieren nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 2. Änderung, zugleich Erweiterung ersichtlich.

Hinweis:

Im Plangebiet können Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sein, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme 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.

4. ANGABEN ZUR UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung, Methodik, Grundlagen

Die hiesige Bebauungsplanänderung wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Die Prüfung der von der Planung berührten Umweltbelange erfolgt gemäß § 50 UVPG² abschließend im Zuge der Umweltprüfung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung

² UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des BauGB und findet ihre Darstellung im hiesigen Umweltbericht. Unabhängig davon verbleibt die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit in nachfolgenden Zulassungsverfahren je nach Anlagen- oder Betriebseigenschaften.

Weiterhin besteht die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff BNatSchG und § 6 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt in erster Linie als Gegenüberstellung der im Vergleich zum rechtskräftigen Planstand mit der 2. Änderung, zugleich Erweiterung relevanten Nutzungsoptionen bzw. Bauflächen/Versiegelungsflächen und deren potenziellen Umweltauswirkungen.³

Die 2. Änderung, zugleich Erweiterung betrifft inhaltlich in Bezug auf die Umweltbelange räumlich Flächenanteile im Westen und Osten des Plangeltungsbereiches. Für die bereits durch den Betrieb genutzten Areale sind keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der für den Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" erstellte Umweltbericht bleibt im Wesentlichen unberührt und gilt weiterhin. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die mit der 2. Änderung, zugleich Erweiterung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, die Bilanzierung der (neuen) Eingriffe und deren Kompensation.

Hinweis:

Bei der planbegleitenden Umweltprüfung für die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" wurde wegen der Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Angaben so verfahren wie bei der Ursprungsplanung. Gliederung und Abfolge der Angaben werden beibehalten. Für den Umweltbericht des Ursprungsplanes wurde eine Anlage mit den "Komponenten der Umweltprüfung" erstellt, die weiterhin Gültigkeit hat und in den wesentlichen Aussagen auch in den hiesigen Umweltbericht eingeflossen ist.

4.2 Kurzdarstellung der wesentlichen Inhalte und Ziel der Bauleitplanung, umweltrelevante Rahmenbedingungen

4.2.1 Inhalte und Ziele der Planung, städtebauliche Situation

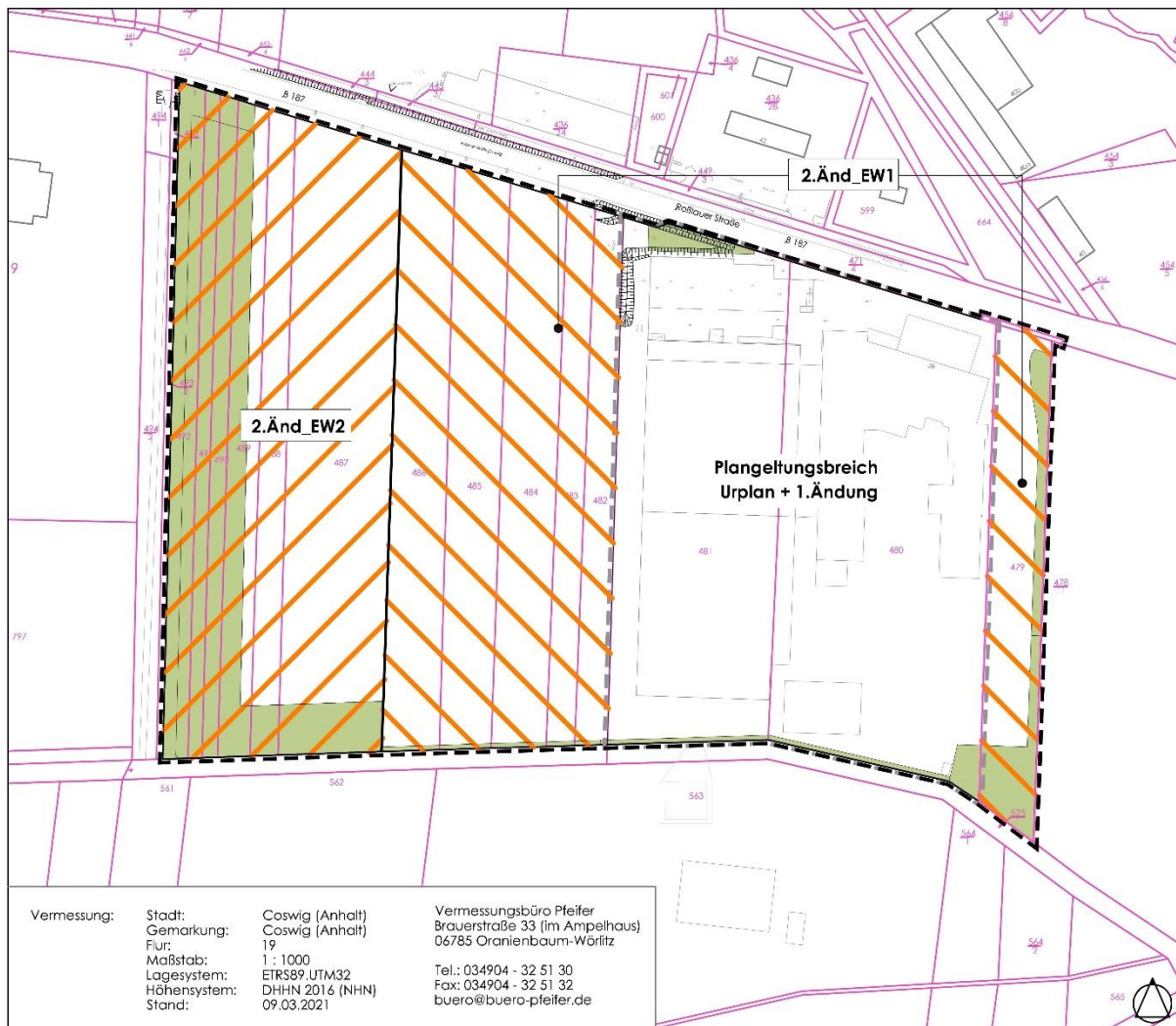
Mit der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" wird im Wesentlichen Baurecht für die bauliche Erweiterung eines etablierten Gewerbebetriebes geschaffen, wofür hier allein schon wegen der angestrebten Größe und der Lage der Erweiterungsflächen im bis-

³ Die 1. Änderung macht flächenmäßig nur einen Teil des Gesamtbebauungsplanes (Ursprungsplan in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 11.09.2014) aus, für den eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt durchgeführt wurde. Für die ermittelnden Kompensationserfordernisse wurden in ausreichendem Umfang geeignete Maßnahmen entwickelt und festgesetzt, die sich überwiegend auf externen Flächen befinden.

herigen Außenbereich der Bebauungsplan notwendig wird. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 7,48 ha, damit wird der bisherige Geltungsbereich von 2,85 ha um rd. 4,63 ha erweitert.

Das Plangebiet befindet sich südlich der B 187 (Roßlauer Straße) am Ortsrand, in Nachbarschaft verschiedener anderer gewerblicher Ansiedlungen, zwischen denen sich noch freie Areale mit landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Das Gelände grenzt nach Norden an die B 187 – hier: Roßlauer Straße, im Osten an ungenutzte ehemalige Industrieflächen und im Westen an einen Graben und dann an ein vorhandenes, aktives Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 19 "Buroer Feld"); im Süden schließen sich aufgelassene, gehölzbestockte ehemalige Gewerbeflächen an.

Mit der Erweiterung hauptsächlich nach Westen, rückt der Betrieb näher an dortige gewerblichen Ansiedlungen heran, die ansässigen Betriebe werden dadurch nicht beeinträchtigt und wirken auch selbst nicht beeinträchtigend oder einschränkend auf das hiesige Vorhaben.



Vermessung:	Stadt:	Coswig (Anhalt)	Vermessungsbüro Pfeifer
Gemarkung:	Coswig (Anhalt)		Brauerstraße 33 (im Ampelhaus)
Flur:	19		06785 Oranienbaum-Wörlitz
Maßstab:	1 : 1000		Tel.: 034904 - 32 51 30
Lagesystem:	ETRS89_UTM32		Fax: 034904 - 32 51 32
Höhensystem:	DHHN 2016 (NNH)		bueero@bueero-pfeifer.de
Stand:	09.03.2021		

- BPlan Nr. 20 2. Änderung, zugleich Erweiterung
- BPlan Nr. 20_2. Änderung - Erweiterung EW1
- Grünflächen
- BPlan Nr. 20 Urplan und 1.Änderung
- BPlan Nr. 20_2. Änderung - Erweiterung EW2

4.2.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

Fachgesetze und Fachplanungen:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 v. 10.6.2013, S. 193)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- BauGB: Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- BArtSchV: Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 06.04.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)
- NatSchG LSA: Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- UVPG LSA: Gesetz über die Umweltverträglichkeit im Land Sachsen-Anhalt vom 27.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA, S. 372, 374)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, Bekanntmachung vom 02.04.2019
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: Natura2000-lsa.de
- Biooptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S. 174)
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU vom 19.05.2020, MBI. LSA Nr. 19 vom 02.06.2020, S. 174)

Die **Umweltschutzziele** sind zusammenfassend folgende

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung),
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse,
- Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) und des zu erwartenden künftigen Umweltzustandes (Prognose)

4.3.1.1 Naturraum

Das Plangebiet wird der Buroer Niederterrasse zugeordnet. Der gesamte Bereich liegt im Übergang des Elbtals (Coswiger Aue) zum Vorfläming (Kliekener Hochfläche).

Als heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) wäre lt. Landschaftsrahmenplan für den Bereich der sandigen Hochflächen subkontinentaler Eichen-Kiefernwald anzunehmen, der in der nicht mehr überfluteten Aue in Linden-Hainbuchenwald und Stieleichen-Hainbuchenwald übergeht, bevor er im Süden an der Elbe in Eschen-Ulmen-Auenwald wechselt.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ordnet der Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Anhalt-Zerbst das Plangebiet der Landwirtschaft und teilweise der Siedlungsfläche zu und weist ihm damit in der Beurteilung der Natürlichkeit eine untergeordnete Bedeutung zu.

Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplan auf einer bereits teilweise intensiv genutzten und vorgeprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich wahrscheinlich keine erheblichen Umweltnachteile, Auswirkungen ergeben sich diesbezüglich in erster Linie hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung und durch den Verlust von freier Fläche. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein bereits anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel dauerhaft verändert.

4.3.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Plangebiet befindet sich südlich der B 187 (Roßblauer Straße), am Ortsrand in Nachbarschaft verschiedener anderer gewerblicher Ansiedlungen, zwischen denen sich noch freie Areale mit landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Bereits seit der Jahrhundertwende (und früher) war hier im Westen von Coswig (Anhalt) Gewerbe und Industrie ansässig. Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

4.3.1.3 Fläche

Der Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes "WS Coswiger Wellpappe" umfasst insgesamt rd. 7,48 ha, damit wird der bisherige Geltungsbereich von 2,85 ha um rd. 4,63 ha erweitert. Die Erweiterung

erstreckt sich hauptsächlich nach Westen über aktuelle Landwirtschaftsflächen, im Osten kommt nur ein schmaler Streifen für die Werkszufahrt hinzu. Die Grundflächen im bisherigen Geltungsbereich sind zu 80 – 90 % bebaut und versiegelt, der westliche Erweiterungsbereich ist noch "frei". Die zukünftige Flächennutzung soll mit einer GRZ von bis zu 0,9 für Gewerbegebiete ebenfalls intensiv erfolgen, so dass von einem nahezu vollständigen Verlust dieser Bereiche für den Naturhaushalt ausgegangen werden kann. Im östlichen Erweiterungsbereich sollen rund 0,16 ha randliche Eingrünung festgesetzt werden, davon rd. 0,05 ha als Retentionsflächen im Osten. Die zukünftige Gewerbefläche (GE 1) im westlichen Erweiterungsbereich wird mit einer GRZ von 0,65 festgesetzt. Dort können interne Durchgrünungsmaßnahmen in einer Größenordnung von rd. 0,46 ha durchgeführt werden. Daran nach Westen anschließend soll eine Grünzone den vorhandenen Graben (außerhalb) begleiten, dafür werden Flächen festgesetzt, auf denen lineare Gehölzstrukturen entwickelt werden sollen. Die Grünzone zieht sich weiter entlang der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze, insgesamt macht das rd. 0,9 ha aus.

4.3.1.4 Mensch

Auf den Menschen einwirkender Verkehrslärm entsteht aktuell hauptsächlich durch den Verkehr auf der B 187 und wirkt teilweise bis in das Plangebiet. Wohnnutzungen und sonstige empfindliche Nutzungen oder Funktionen z. B. als Erholungsstätte werden gegenwärtig im Planungsgebiet nicht konstatiert. Das bisher ausnahmsweise zulässige, bislang aber nicht zustande gekommene betriebsbedingte Wohnen wird nicht mehr angestrebt. Empfindliche Nutzungen sind am westlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) vorhanden bzw. über die Bauleitplanung an der Marina Coswig zulässig (Ferienhausgebiet, Camping, Wohnen). Die nächst gelegene Wohnbebauung ist mindestens 130 m entfernt. Hierbei handelte es sich um ein Einzelobjekt, das sich bereits im Außenbereich befindet.

Bereits zum Ursprungsplan lag ein Schallgutachten für den Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" vor. Im Ergebnis konnte seinerzeit sichergestellt werden, dass die Wohnnutzungen im Bebauungsplan Nr. 35 "Elbeblick" nicht erheblich gestört werden. In diesem Gutachten wurden die östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" des Weiteren angrenzenden Flächen der Gemarkung Coswig mit untersucht. Für hier zukünftig mögliche Gewerbeflächen wurden im Bebauungsplan Nr. 19 die Emissionskontingente so bestimmt, dass sich die Gesamtemissionssituation unter Berücksichtigung der im Gutachten ermittelten Ergebnisse nicht verändert.

Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes sind unwahrscheinlich, da im Wesentlichen mit der Beibehaltung der jetzigen Situation hinsichtlich von Betriebsgeräuschen und dem betriebsgebundenen Verkehr gerechnet wird. Da die vorgesehenen baulichen Erweiterungen in erster Linie auf die interne Neuorganisation und Kapazitätserweiterung gegründet

sind, wird nicht mit relevanten Zunahmen des aktuellen Emissionsbeitrags gerechnet, so dass bisher keine Notwendigkeit zur Erstellung eines neuen Schallgutachtens konstatiert wurde.

Für die nächst gelegenen Wohngebiete am Stadtrand zwischen Roßlauer Straße (B 187) und Elbstraße wird sich die immissionsschutzseitige Situation wahrscheinlich so gestalten wie bisher, weil eine ausreichende Distanz besteht. Ebenso wird es für die Freizeitnutzungen an der Marina, das dortige Ferienhausgebiet und die Caravanstellplätze erwartet.

4.3.1.5 Pflanzen und Tiere/Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet selbst stellt sich dort, wo noch keine betriebliche Nutzung stattfindet, als Intensivgrünland dar, so dass die für die bauliche Erweiterung vorgesehenen Bereiche hinsichtlich der Natürlichkeit bereits eine deutliche Vorprägung aufweisen. Flurgehölze oder sonstige gliedernde Landschaftselemente sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Etwa mittig im Grünland befindet sich ein Bereich mit aufgeschüttetem Bodenaushub, der mit Spontanvegetation besiedelt ist. Stellenweise kommt Robinie auf, geschlossene Gehölzbestände sind bisher nicht entwickelt. Im Norden wurde entlang der B 187 eine Baumreihe (außerhalb des Plangeltungsbereiches) gepflanzt.

Nach Süden schließt sich ein lockerer Bestand aus vorwiegend heimischen Gehölzen an. Dann folgt weiter nach Süden wieder Grünland. Der (außerhalb) entlang der östlichen Plangeltungsbereichsgrenze verlaufende Graben ist für die Bedürfnisse der Wasserwirtschaft ausgebaut, die Böschungen werden regelmäßig gemäht, gewässerbegleitende Gehölze sind nicht vorhanden.

Die aktuelle Betriebsfläche ist hochgradig bebaut und versiegelt, Lebensraumstrukturen für Arten des Offenlandes sind nur im westlichen Erweiterungsbereich zu finden. An den Gebäuden sind augenscheinlich keine geeigneten Strukturen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse zu finden, aktuell ist dort kein Besatz vorhanden. Wegen der Betriebstätigkeiten und der Störungen aus dem Umfeld sowie der Barrierewirkung der B 187 sind die Lebensraumfunktionen im Plangeltungsbereich bereits stark eingeschränkt.

Alle von der Planung betroffenen Bereiche befinden sich in einem gestörten und naturfernen Zustand, am ehesten ist für siedlungsgewohnte Arten und Kulturfolger sowie für Arten der offenen Landschaft Strukturpotenzial vorhanden, das aber auch in der Umgebung überall anzutreffen ist. Für Brutvögel des Offenlandes und Gebüschbrüter besteht im westlichen Bereich grundsätzlich Eignung. Für Zauneidechsen (oder andere Reptilien) geeignete Strukturen mit offenen besonnten und grabfähigen Bodenflächen in Kombination mit Gras- und Krautsäumen kommen sporadisch in den westlichen und südlichen Randbereichen und im Bereich der Aufschüttung vor, so dass hier Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Eignung der Landwirtschaftsflächen als Bruthabitat hängt wesentlich von der Intensität der Nutzung und den Mahdterminen ab, frühzeitige Mahd wirkt hier beeinträchtigend.

Zur Einschätzung der artenschutzfachlichen Relevanz des Vorhabens wurde 2023 eine Artenschutzfachliche Potenzialprognose⁴ erstellt, die für das weitere Vorgehen als Orientierung dienen soll:

Relevanzprüfung

Artengruppe	Ergebnis	Relevanz
Vögel	lediglich einzelne bodenbrütenden Arten zu erwarten	gering
Fledermäuse	kein Quartierpotenzial, lediglich Jagdgebiet möglich	keine
Amphibien	mgl. Nutzung der Freifläche bzw. der Aufschüttung als saisonaler terrestrischer Lebensraum	mittel
Reptilien	zumindest kleinflächig potenzieller Lebensraum der Zauneidechse, direkte Kontrolle (Mitte-Ende April) mgl.	mittel
Insekten	keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten	keine

Umweltauswirkungen

Trotz der bestehenden intensiven Nutzungen und Überprägungen kommt es mit den Freiflächenverlusten auch zu weiteren Verlusten der damit verbundenen Lebensraumpotentiale. Zur Vermeidung von Auswirkungen auf die örtliche Fauna sind die Schonzeiten für Brutvögel zu beachten und die zeitlichen Regelungen für Baumfällungen und Gehölzrodungen sind einzuhalten.

Die Erheblichkeit des Lebensraumverlustes für Flora und Fauna in Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme ist lokal begrenzt, eine darüber hinaus - über die Grenzen des Plangebietes - gehende erhebliche Auswirkung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist nicht in erheblicher Relevanz zu erwarten. Der negative Effekt wird dadurch gemindert, dass in der Umgebung des Plangebietes Ausweichbiotope zur Verfügung stehen und mit dem Bebauungsplan neue Anpflanzungen (entlang der Geltungsbereichsgrenzen) geschaffen werden sollen. Schützenswerte Biotope oder hochempfindliche Tierlebensräume sind nicht betroffen, da für sie schon heute kaum geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten sind mangels geeigneter Strukturbedingungen eher unwahrscheinlich, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der Schonzeiten und da die in Betracht kommenden Arten jedes Jahr neue Nester bauen, wofür in der Umgebung geeignete Strukturen vorhanden sind, ist nicht mit Kon-

⁴ Dr. Thomas Hofmann (Verf.): Artenschutzrechtliche Potenzialprognose B-Plan Nr. 20 „WS Coswiger Wellpappe“, März 2023

flikten zu rechnen. Alte Bäume, die als Niststätten für Brutvögel oder Unterschlupf für Fledermäuse geeignet wären, sind nicht vorhanden. Entsprechende Gebäudestrukturen im Bestand sind vor Baubeginn auf Besatz zu kontrollieren. Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten im Umfeld wurden bisher keine Angaben gemacht, es liegen auch keine aktuellen Anzeichen vor, gesonderte Erhebungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Die artenschutzrechtliche Potenzialprognose, welche dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beigegeben wurde, ist im Rahmen der Genehmigungsplanung und -beantragung für die gegenwärtige Erweiterung der Betriebsflächen des ansässigen Unternehmens zusammengestellt worden. Es handelt sich hierbei lediglich um eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (auf der Basis von Einschätzungen infolge von wenigen Ortsbegehungen), aus der sich im Rahmen des weiteren Vollzuges des Bebauungsplanes zusätzliche Maßnahmen ergeben sollen. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar, d. h. vor Baubeginn muss sichergestellt sein, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden.

Da hinsichtlich möglicher artenschutzfachlicher Relevanz für den Bebauungsplan zwar eine Einschätzung auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (s. o.) vorgenommen wurde, aber keine ausführlichen Kartierungen nach den üblichen Methodenstandards, soll dies nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn von zukünftigen Baumaßnahmen erfolgen. Im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf führt die uNB dazu aus⁵:

..."Um konkrete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten, bedarf es eines Artenschutzfachbeitrages. Die Kartierungen dazu sind in der Aktivitätszeit/Brutzeit der Arten durchzuführen. Im Artenschutzfachbeitrag sind die genauen Erfassungszeitpunkte (Uhrzeit, Tag, Jahr), die jeweilige Witterung (Windstärke, Temperatur, Bewölkung) und die Erfassungsmethodik darzustellen.

Um die Auslösung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, ist die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages einschließlich der Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. ..."

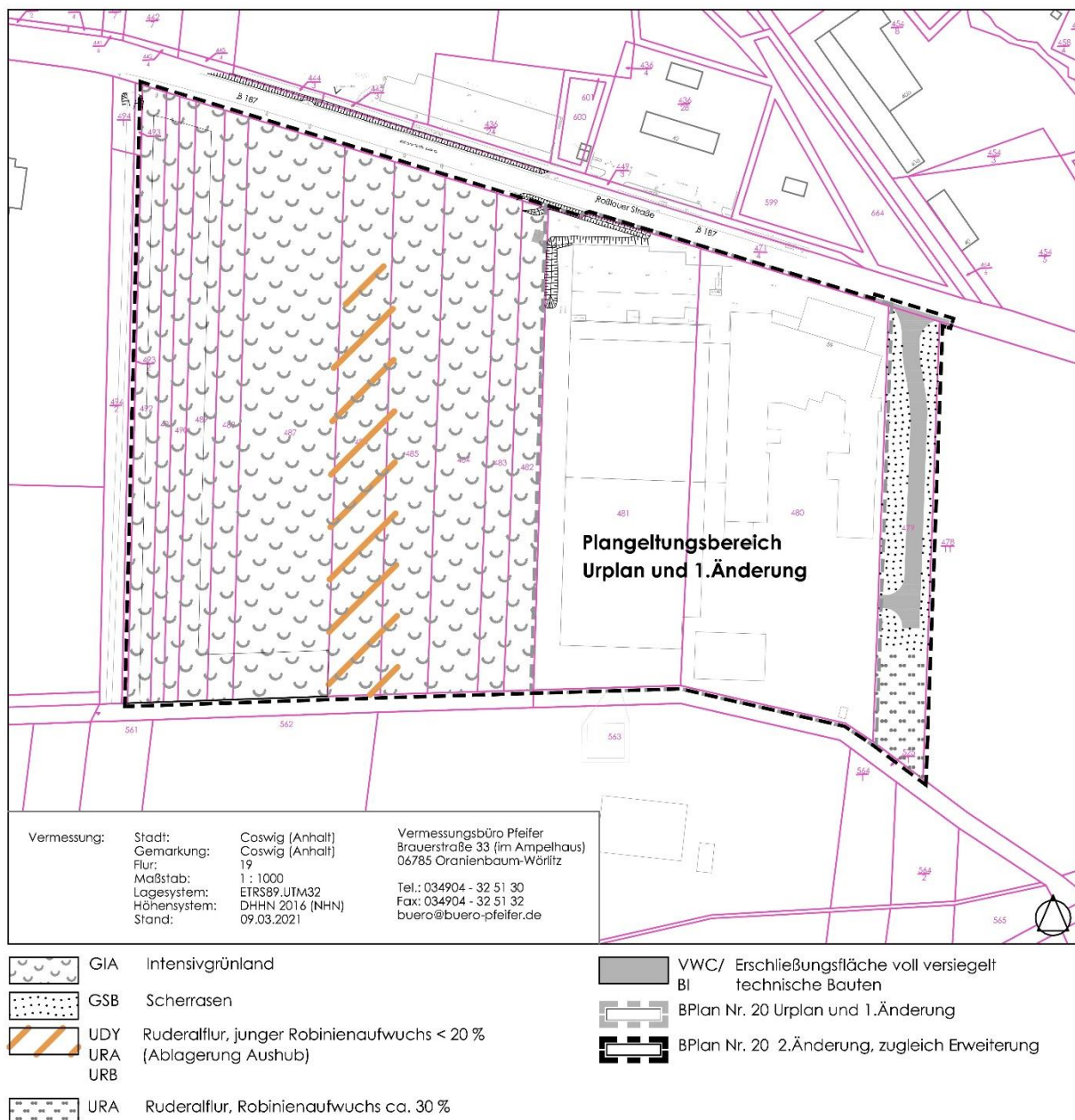
Hinweis:

Nach § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche sowie andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Von dem Verbot kann die UNB auf Antrag gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

⁵ Stellungnahme untere Naturschutzbehörde Landkreis Wittenberg vom 03.12.2024

1. wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erholungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).



Der Umsetzungshorizont der hier aufgestellten Bauleitplanung ist unklar. Wann die Erweiterungsbebauungen erfolgen werden und in welchem Umfang die bislang unbebauten Flächenanteile in Anspruch genommen werden, ist aktuell nicht absehbar, der Bebauungsplan trägt den Charakter einer Angebotsplanung.

Da der Zeitpunkt der Umsetzung der Planung und der tatsächliche Beginn baulicher Maßnahmen auf den bisher noch freien Flächen (im westlichen Plangebiet) gegenwärtig nicht konkretisiert werden können, soll im Zuge der planerischen/verfahrenstechnischen Abschichtung der Konflikte auf die Vollzugsebene (Vorhabenzulassung/Baugenehmigung) erfolgen. Die genannte Verfahrensweise wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur Planfassung für den Satzungsbeschluss dokumentiert.

4.3.1.6 Boden

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

Der Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als durch mehr oder weniger intensive Nutzung hinsichtlich der Natürlichkeit bereits vorgeprägt bzw. dauerhaft verändert und überprägt dar; die Bodenfunktionen sind in den bebauten Bereichen bereits stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Im westlichen Erweiterungsbereich sind die Bodenfunktionen noch intakt, vor allem was die Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers, Versickerung und Verdunstung betrifft.

Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Naturgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung (Stufe 1 bis 5) für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (vgl. www.lausachsen-anhalt.de, Bodenschutz, Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Juni 2021). Dazu hat die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg die Bewertungsstufe 5 als Gesamtbewertung ermittelt. Das ergibt sich hauptsächlich aus der hohen Bewertung für die Funktionserfüllung des Wasserhaushaltspotenzials mit Stufe 5, die Bodenfunktion Ertrag wird deutlich geringer mit Stufe 2, die Naturnähe mit Stufe 3 bewertet.

Laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg ist für das Plangebiet eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF)⁶ erfasst, womit offenbar gegenwärtig keine akuten Gefahren verbunden sind, aber auch keine genaueren Untersuchun-

⁶ Altstandort Papierfabrik Coswig - Erhebung

gen bekannt sind. Der Bereich wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich um die mit Spontanvegetation bewachsene Bodenablagerung.

Umweltauswirkungen

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einhergeht. Dies ist als Folge der geplanten Bebauung und Versiegelung der Fall.

Durch die Einstufung des Standortes in die Bewertungsstufe 5 (s. o.) handelt es sich um einen Eingriff, der gemäß BBodSchG grundsätzlich nicht zu erfolgen hat, es sei denn, es gibt im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung und das Vorhaben ist unvermeidbar. In diesem Fall, der auf das hiesige Vorhaben zutrifft, läge eine Ausnahme vor. Die Bodenschutzbehörde teilte dazu mit⁷: "Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei um ein Gewerbegebiet handelt und die Erweiterung der Firma WS Coswiger Wellpappe- und Papierverarbeitung GmbH auf keinen anderen Flächen möglich ist, ist hier der Ausnahmefall gegeben."

Da natürliche Versickerungsfläche verloren geht, muss die Aufnahme, Speicherung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ggf. durch geeignete wasserwirtschaftliche Anlagen sichergestellt werden. Bisher ist dafür eine Retentionsanlage im Osten des Plangeltungsbereichs vorgesehen, weitere Retentionsflächen befinden sich im Nordwesten des Ursprungsbebauungsplanes, angrenzend an die dort vorhandenen PKW-Stellplätze.

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

4.3.1.7 Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, unmittelbar angrenzend entlang der westlichen Grenze verläuft ein nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen mit Regelprofil ausgebauter Graben. Im Osten verläuft in 100 m Entfernung der Ziekoer Bach. Die gesamte Topografie ist durch die Elbe bestimmt. Das Elbufer befindet sich weiter südlich des Plangebietes und wird von Gehölzen und Grünland begleitet. Das Grundwasser zirkuliert innerhalb der Schmelzwassersande des 1. Grundwasserleiters. Generell ist die Fließrichtung in Richtung Süd zur Elbe hin zu beschreiben. Dabei ist der Rückstau der Elbe für den Geltungsbereich in Bezug auf das aktuelle Vorhaben wegen der Entfer-

⁷ Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde Landkreis Wittenberg vom 03.12.2024

nung nicht relevant. Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit ist das Grundwasser als empfindlich und kaum geschützt gegen eindringende Schadstoffe einzuschätzen.

Der zum Zeitpunkt der Sondierungsarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" (Baugebiet westlich des hiesigen Vorhabens) angetroffene Grundwasserruhestand wurde bei niedrigen bis mittleren Wasserständen in einer Tiefe ab ca. 4,70 m unter Gelände im Süden und im zentralen Bereich gemessen.

Im Norden in ca. 1,4 km Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich am Antonienhüttenweg eine Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Chemiewerkes Coswig (Anhalt). Regelmäßige Grundwasseruntersuchungen belegen dabei, dass sich die arsenbelastete Schadstofffahne bis in den Bereich der B 187 ausgebreitet hat.

Umweltauswirkungen

Besondere Gefährdungspotenziale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden. Die o. g. Problematik der Schadstoffverlagerung aus dem bekannten Altlastenstandort ist bezüglich Veränderungen im Grundwasserleiter (und damit den Anströmungsverhältnissen) zu beachten. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft. In Anbetracht der hohen Nutzungsintensität ist mit erheblichen Mengen anfallenden Niederschlagswassers zu rechnen, das nach Möglichkeit vor Ort versickert werden soll. Da natürliche Versickerungsfläche verloren geht, muss die Aufnahme, Speicherung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ggf. durch geeignete wasserwirtschaftliche Anlagen wie Mulden-Rigolen-Systeme, Sickerschächte u. a. sichergestellt werden. Bisher ist dafür eine Retentionsanlage im Osten des Plangeltungsbereiches vorgesehen (für Fahrverkehrsflächen). Weiterhin kann in die randliche Grünzone (im Westen und Süden der Erweiterungsflächen) und ggf. in den südlich gelegenen Löschwasserteich (außerhalb) entwässert werden. Darüber hinaus stehen die im Nordwesten des Ursprungsbebauungsplanes angelegten Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung zur Verfügung.

4.3.1.8 Klima/Luft

Es ist von einer allgemeinen klimatischen Vorbelastung und geländebedingt guten Durchlüftungsverhältnissen – im Sinne der freien Durchströmbarkeit und des ungehinderten Luftabflusses - auszugehen. Der Landschaftsrahmenplan gibt als mittlere Jahrestemperatur 8,8°C an (Juli 18,3°C, Januar 0,5°C) und als

durchschnittlichen Niederschlag 570 mm/Jahr, das Gebiet wird dem Klimabezirk "Elbaue" zugeordnet. Die Durchlüftung und der Luftabfluss sind bedingt durch das Elbtal als Luftaustauschbahn, die Siedlungsrandlage und die Geländeneigung gewährleistet.

Umweltauswirkungen

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung werden wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind aufgrund der insgesamt guten Durchlüftungssituation und der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren auf das Planungsgebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß als wahrscheinlich zu erwarten.

4.3.1.9 Landschaft

Die Landschaftsgestalt insgesamt ist mit den Niederterrassen und dem Elbufer als Zeugnis der naturräumlichen Entwicklung als empfindlich und bedeutsam im Sinne der landschaftlichen Eigenart hervorzuheben. Dies gilt für die Topografie an sich (Niederterrassen) und auch besonders für die Reste naturnaher Gehölzbestände (außerhalb des Plangeltungsbereiches) im weiter südlich vom Plangebiet beginnenden Übergang zum heutigen (eingedeichten) Flusslauf der Elbe, die als überregionale Biotopverbundeinheit und als Rückgrat der nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen (s. u.) fungiert.

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht erholungsgerecht. Die von Erholungssuchenden bevorzugten Wegeverbindungen befinden sich außerhalb des Plangebietes, parallel zur Elbe – aus Coswig kommend auf der "Verlängerung der Elbstraße" und – weiter westlich - von der B 187 ausgehend auf dem Weg zum ehemaligen Wasserwerk.

Die für die westliche Erweiterung vorgesehene Fläche präsentiert sich aktuell als bewirtschaftetes Grünland ohne strukturierende Elemente. Sie befindet sich zwischen bereits vorhandenen großformatigen Gewerbebauten, besondere landschaftliche Reize gehen vom Standort nicht aus. Lediglich "am Ende" im Süden lässt sich eine Grünstruktur erkennen. Auch das nördliche Umfeld wird bestimmt von Verkehrsflächen und Gewerbegebieten.

Umweltauswirkungen

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. im Plangebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Von Auswirkungen auf die Raumwahrnehmung ist anhand der Dimension und der Höhe zukünftiger Baukörper auszugehen, da mit den neuen Bauten der bisherige Eindruck einer "Lücke" verschwinden wird.

4.3.1.10 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb und außerhalb der Ortslage verschiedene Schutzobjekte anzutreffen. Das gesamte Gelände jenseits des Hochufers der Elbe, insbesondere auch die Bereiche der Mündungen der aus dem Fläming kommenden Bäche, sind archäologisch relevant, aufgrund der zu erwartenden Zeugnisse ur- und frühgeschichtlicher Besiedlung. Neben Siedlungsresten wurden bei Untersuchungen der letzten Jahre auch Gräberfelder festgestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächig ausgewiesenen archäologischen Flächendenkmales "urgeschichtliche Besiedlung Buroer Feld".

Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich trägt seit dem Jahr 2000 den Status Welterbe der UNESCO; seine Kernzone reicht südlich bis an die Elbe, das Plangebiet befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite, die als Pufferzone (außerhalb des Plangebietes) ausgewiesen ist. Die Besonderheit dieses flächenhaften Denkmalcharakters ergibt sich aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Baudenkmalen mit der Umgebung, die als bewusst komponierte Kulturlandschaft sowohl reine Nutzflächen als auch sorgfältig gestaltete Bereiche vereint. Sie dient als Hintergrund, vor dem sich die Wirkung der Einzeldenkmale umso besser entfaltet, wobei die Sichtachsen ganz entscheidenden Anteil an der Gesamterscheinung des Gartenreichs Dessau-Wörlitz haben. Aufgrund des geschilderten Denkmalcharakters sind die Blickbeziehungen daher besonders empfindlich gegenüber Veränderungen.

Umweltauswirkungen

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden, so dass hier keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Allerdings ist für die Landschaftsbildwirkung der zukünftigen Baukörper deren mögliche Auswirkung hinsichtlich des als UNESCO-Welterbe eingestuftes Gartenreiches Dessau-Wörlitz zu beachten; vor allem, wenn die Bauten aus der Ferne und von der anderen Elbseite aus sichtbar werden und den Raumeindruck verändern. Anhand der Festsetzungen geeigneter Höhenbeschränkungen des Bebauungsplanes wird hier die Fernwirkung entsprechend eingeschränkt, so dass von einer Vereinbarkeit mit den Zielen des Welterbestatus ausgegangen wird, ggf. können weitere Maßnahmen festgelegt werden.

Weiterhin beachtet werden muss das flächenhafte archäologische Denkmal. Hierzu ist frühzeitig Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie des Landes Sachsen-Anhalt aufzunehmen, um die Fragen der archäologischen Dokumentation vorab konkreter Baumaßnahmen zu klären.

4.3.1.11 Schutzgebiete- und Objekte

In der weiteren südlichen Umgebung des Plangebietes befindet sich das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Es handelt sich dabei um die Schutzzone III - Entwicklungs- und Regenerationszone mit der vorhandenen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Im Gebiet des Coswiger Heger auf der anderen Elbseite sind im Biosphärenreservat auch die hohen und höchsten Schutzzonen vertreten. Entlang der Elbe besteht das LSG "Mittlere Elbe", das weiter westlich (weit außerhalb des Geltungsbereiches) nach Norden bis an die B 187 heranreicht.

Entlang der Elbe verläuft auch das FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen" sowie das Europäische Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst".

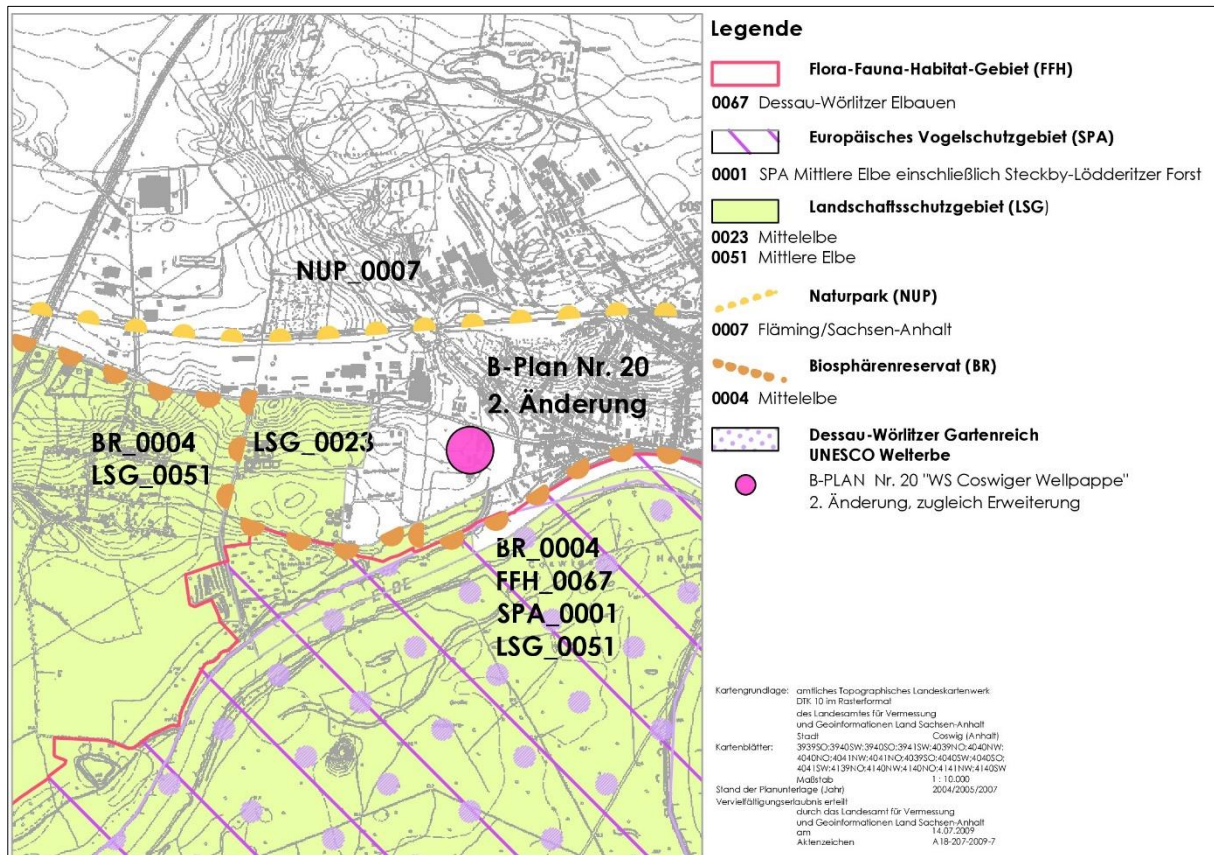
Entwicklungsziel ist der Erhalt und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen gemeldeten Lebensräume nach Anhang I und der dafür charakteristischen Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: ausgedehnte Hartholzauenwälder im Komplex mit naturnahem Flusslauf, Wiesen, Altwässern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

Die für das FFH-Gebiet genannten Lebensräume und Arten gem. Anhang I und II der FFH-Richtlinie, kommen hauptsächlich auf der südlichen Seite der Elbe - dem Coswiger Heger – vor, so dass eine Berührung der bestehenden Schutzgebiete mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht besteht. Gesetzlich geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet, es liegt weiter nördlich der Schutzdeiche der Elbe und gilt nicht als Überschwemmungsgefährdet. Die Elbufer sind bis zum Deich im als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz "Elbe" festgelegt.

Umweltauswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat und Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das FFH-Gebiet (FFH-Gebiet "Dessau-Wörlitzer Elbauen", EU-Vogelschutzgebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst") sind aufgrund der Art des Vorhabens, seiner Ausdehnung und der räumliche Distanz nicht zu erwarten, so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) voraussichtlich nicht davon beeinträchtigt werden soweit die vom Bebauungsplan ausgehenden Umweltauswirkungen lokal begrenzte Ereignisse bleiben und nicht auf die schutzwürdigen Bereiche an der Elbe "übergreifen".



4.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.3.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, da durch die Versiegelung der natürliche Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit sowie die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung reduziert wird.

Betroffen ist auch das Umweltgut Tiere und Pflanzen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften), wenn durch die Bebauung Lebensraum in Anspruch genommen wird bzw. die Bereiche mit entsprechender Lebensraumfunktion nicht mehr als Aufenthaltsraum oder Nahrungsbiotop zur Verfügung stehen. Insbesondere bei störungsempfindlichen Arten besteht die Gefahr der Verdrängung.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der Verkehr und Betriebsgeräusche zu beachten, wobei hier derzeit keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum bestehenden Betrieb erwartet werden. Bleibt es beim Status Quo diesbezüglich, sind keine umweltrelevanten Erheblichkeiten zu erwarten.

Möglichen Auswirkungen auf das archäologische Flächendenkmal kann begegnet werden, indem durch Voruntersuchungen und den Abtrag der entsprechenden Bodenschichten in ähnlicher Weise wie bereits bei im Umfeld realisierten Planungen verfahren wird.

Auf die übrigen Umweltgüter wirkt die Planung voraussichtlich in unerheblicher Weise. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf den Lebensraum des Bibers im Coswiger Luch oder Coswiger Heger und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und das Europäische Vogelschutzgebiet sind anhand der geplanten Nutzungsart und der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten (unwahrscheinlich).

Mit der Umsetzung der Festsetzungen der 2. Änderung, gleichzeitig Erweiterung des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Mit Beginn der Baumaßnahmen beginnen die Verluste der dortigen Bodenfunktionen; die kleinklimatischen Auswirkungen wie stärkere Aufheizung und langsamere Abkühlung beginnen mit der Herstellung der zusätzlichen Versiegelungsflächen. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften treten in Form der Verdrängung unmittelbar mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf. Mit der Realisierung der Baukörper tritt deren Raumwirkung unmittelbar und dauerhaft auf. Das Landschafts-/Ortsbild wird verändert.

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

4.3.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne das Vorhaben wäre die weitere Nutzung im Bestand auf der Grundlage der bestehenden, rechtskräftigen Genehmigungen möglich. Die bestehenden unbebauten Flächen würden wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt/gepflegt und könnten damit zumindest eingeschränkt weiterhin Funktionen im Naturhaushalt erfüllen.

4.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.3.3.1 Allgemeine umweltbezogenen Zielvorstellungen

- Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe soweit als möglich im Plangebiet, ansonsten an anderer Stelle (extern)
- Begrünung unbebaubarer Grundstücksflächen
- Eingrünung unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks

- Aufbau zusammenhängender Biotopstrukturen, Anbindung an die umgebende Landschaft
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna bzw. Erleichterung/Schaffung des Zugangs zu Ausweich- und Ersatzhabitaten in der Umgebung
- Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Minderung kleinklimatischer Negativeffekte
- Berücksichtigung der Schutzansprüche bestehender Nutzungen und Schutzgebiete- und -objekte im Plangebiet sowie der betroffenen Umgebung
- Schutz/Aufrechterhaltung gesunder Lebens-/Arbeitsverhältnisse

4.3.3.2 Unvermeidbare Umweltbelastungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die überwiegend auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der baulichen Maßnahmen und der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten Umweltauswirkungen auf, da sie bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nicht gegeben, so dass der Verlust davon betroffener Gehölze unvermeidbar wird.

Vorhabenbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung als betriebsbedingte/anlagenbedingte Auswirkungen dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen, Entsiegelung und Nutzungsaufgabe reversibel. Baubedingte Auswirkungen, wie höheres Verkehrsaufkommen, Lärm und Emissionen durch Baumaschinen, Erschütterungen, Staub o. ä. treten mit Beginn der Bautätigkeit auf und enden nach der Bauphase.

Die Baugrenze wird großzügig gefasst und geht über die veranschlagte Gebäudegröße hinaus, um für die Anordnung von Gebäuden und sonstige notwendigerweise zu befestigenden Betriebsflächen hinreichend flexibel zu sein und "alles erfasst" zu haben. Die geplanten Baukörper und die hohe Auslastung der GRZ von bis zu 0,9 lassen eine innere Durchgrünung nur für Teilgebiete (mit geringerer GRZ von 0,65) zu, so dass für einen vollständigen Ausgleich (100 % Kompensation) zusätzliche Flächen außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches benötigt werden. Die durch Ausgleichsmaßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen des Bebauungsplanes erreichbare Aufwertung entspricht nicht dem Wertverlust, der mit dem zu erwartenden Eingriff einhergehen wird.

Die mit den zu erwartenden Schallemissionen verbundenen Auswirkungen treten unmittelbar betriebsbedingt auf und betreffen dann ggf. vor allem das Schutzgut Mensch im unmittelbaren Umfeld bzw. auf dem Betriebsgelände, ggf. auch die Erlebbarkeit des Landschaftsraums der Umgebung. Ebenfalls betroffen sind störungsempfindliche Tiere der heimischen Fauna, die dann Ausweichbiotope aufsuchen müssen.

Für das Vorhaben werden keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Geräuschentwicklung erwartet, da damit lediglich die Erweiterung des ansässigen Betriebes vorbereitet werden soll. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens werden keine maßgeblichen Veränderungen erwartet. Wahrscheinlich wären Auswirkungen, wenn die Geräusche des geplanten Gewerbegebietes auch über das Plangebiet hinaus bis in die zur Erholungs- und Freizeitnutzung bestimmten Bereiche, z. B. die "Marina" Coswig (Anhalt) oder der Wohnnutzungen wirkten, was gegenwärtig nicht erkennbar ist.

4.3.3.3 Vermeidung, Verminderung von Umweltauswirkungen

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

Das Plangebiet ist durch die aktuelle intensive Nutzung der vorhandenen Betriebseinrichtungen verändert und dauerhaft überprägt. Nicht so intensiv, aber hinsichtlich der Natürlichkeit ebenfalls eingeschränkt sind die für die Betriebserweiterung vorgesehenen Grünlandflächen. Hier kommen vor allem zusätzliche dauerhafte Bodeneingriffe zum Tragen. Wegen der permanent vorhandenen Störeinflüsse der umgebenden intensiven Nutzungen und insgesamt aufgrund der Strukturarmut dieses Landschaftsbereiches sind die Lebensraumfunktionen bereits eingeschränkt.

Um mindernd zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete vollständig begrünt werden und für die Eingrünung an den Außengrenzen sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Vor allem nach Westen und im Süden bietet sich die Möglichkeit mit Anpflanzungen und Offenland entlang der Außengrenzen des Plangebietes eine "grüne Zäsur" und eine neue lineare Biotopstruktur zu entwickeln. Weiterhin soll im östlichen Plangebiet eine Rückhalte- und Versickerungsfläche zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers entstehen, die begrünt werden wird.

Hinsichtlich der Raum- und Landschaftsbildwirkung bzw. das Ortsbild sind die Höhen der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, ggf. können auch weitere gestalterische Aussagen getroffen werden.

Die Klimawirksamkeit der neuen Baukörper und Versiegelungsflächen kann durch möglichst geringe Versiegelungsgrade bei Oberflächenbefestigungen (s. o.) und durch emissionsarme, wenig Wärme abstrahlende Gebäudetechnik gemindert werden. Die Nutzung klimafreundlicher regenerativer Energien, wie Fotovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen, ist ausdrücklich zugelassen.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen direkt auf, da sie anlagen- und

betriebs- bzw. nutzungsbedingt sind. Minimierungen bezüglich der zu erwartenden Emissionen können durch an der Bestandssituation orientierte Immissionsrichtwerte, emissionsarme Heizanlagen und sonstige technische Anlagen erreicht werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften treten in Form der Verdrängung unmittelbar mit der Umsetzung des Bebauungsplanes auf soweit sie die Bauflächen betreffen. Minimierungsmaßnahmen können durch "Abstand halten" von wertvollen Bereichen, die Anlage von Pufferzonen oder ggf. die Schaffung von Ausweichbiotopen erfolgen. Da zunächst im Osten "im Bestand" gebaut werden soll und die weitere bauliche Erschließung im Westen sich mit zeitlichem Abstand vollziehen wird, können ggf. ansässige Tiere in die Umgebung ausweichen. Mit den geplanten Eingrünungsmaßnahmen werden auch neue Lebensraumstrukturen geschaffen.

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01.03. – 30.09. jeden Jahres untersagt, dies ist zu beachten. Wenn die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeiten (Mitte Juli – Februar) durchgeführt werden, können Beeinträchtigungen potenzieller Brutvögel vermieden werden. Bei Einhaltung der Schonzeiten und da die in Betracht kommenden Arten jedes Jahr neue Nester bauen, wofür in der Umgebung geeignete Strukturen vorhanden sind, ist nicht mit Konflikten zu rechnen. Alte Bäume, die als Niststätten für Brutvögel oder Unterschlupf für Fledermäuse geeignet wären, sind nicht vorhanden. Die Gebäudestrukturen im Bestand sind vor Baubeginn auf Besatz zu kontrollieren.

4.3.3.4 Alternativen

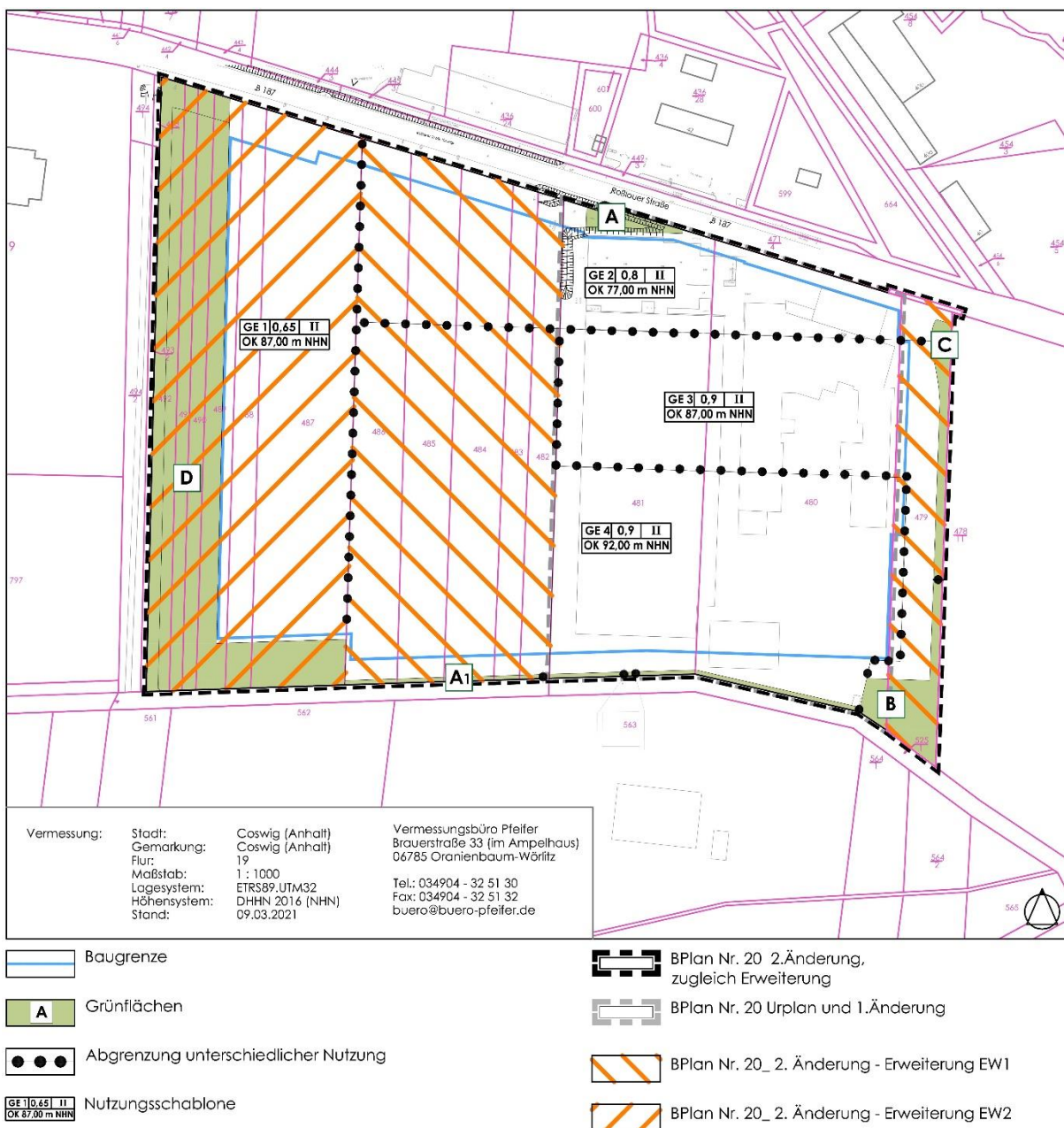
Im Vorfeld der Planung wurde intensiv geprüft, wie die Erweiterung am aktuellen Standort durchgeführt werden kann. Unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, v. a. wegen der räumlichen Kompaktheit unter Ausnutzung aller vorhandener Infrastrukturen, stellt sich das Vorhaben günstig dar. Im Hinblick auf die Beanspruchung von Grund und Boden und vor allem den sparsamen Umgang mit dieser Umweltressource ist positiv hervorzuheben, dass hier kein freier unbelasteter Landschaftsraum, sondern ein in die vorhandene Bebauung und Struktur eingebundener Standort weiterentwickelt wird. Ebenfalls günstig, weil wenig konfliktrichtig, stellt sich die Lage in Bezug auf schutzbedürftige Nachbargemeinschaften dar, die hier nicht gegeben sind. Die Abstände zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen sind ausreichend und Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

4.4 Kompensation, E/A-Bilanzierung

Der gesamte Plangeltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung umfasst rd. 7,48 ha, von denen etwa 25 % bereits mit den Anlagen des ansässigen Betriebes bebaut sind, daneben bestehen befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Lageflächen und sonstige für den Betrieb notwendige befestigte Flächen. Die bisher nicht beanspruchten Bereiche beschreiben im We-

sentlichen den westlichen Geltungsbereich, hier besteht derzeit intensiv genutztes Grünland und nur am Rande und im Bereich eines Streifens mit abgelagerten Bodenmassen sind ruderales Strukturen ohne nennenswerten Baumbestand anzutreffen. Dieser aktuelle Zustand stellt den Ausgangspunkt für die Umweltfolgenabschätzung dar. Die vorgefundenen Biotope sind bei der Anwendung der Eingriffsregelung als Status quo zu verwenden (Vorher), der mit dem durch die Änderung des Bebauungsplanes (festzusetzenden) gewünschten zukünftigen Zustand (Nachher) verglichen wird.

Vergleicht man das Vorher-Nachher-Szenario anhand des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, was im Folgenden tabellarisch dargestellt wird, ergibt sich im Plangeltungsbereich eine Kompensationsrate von knapp 45,5 %.

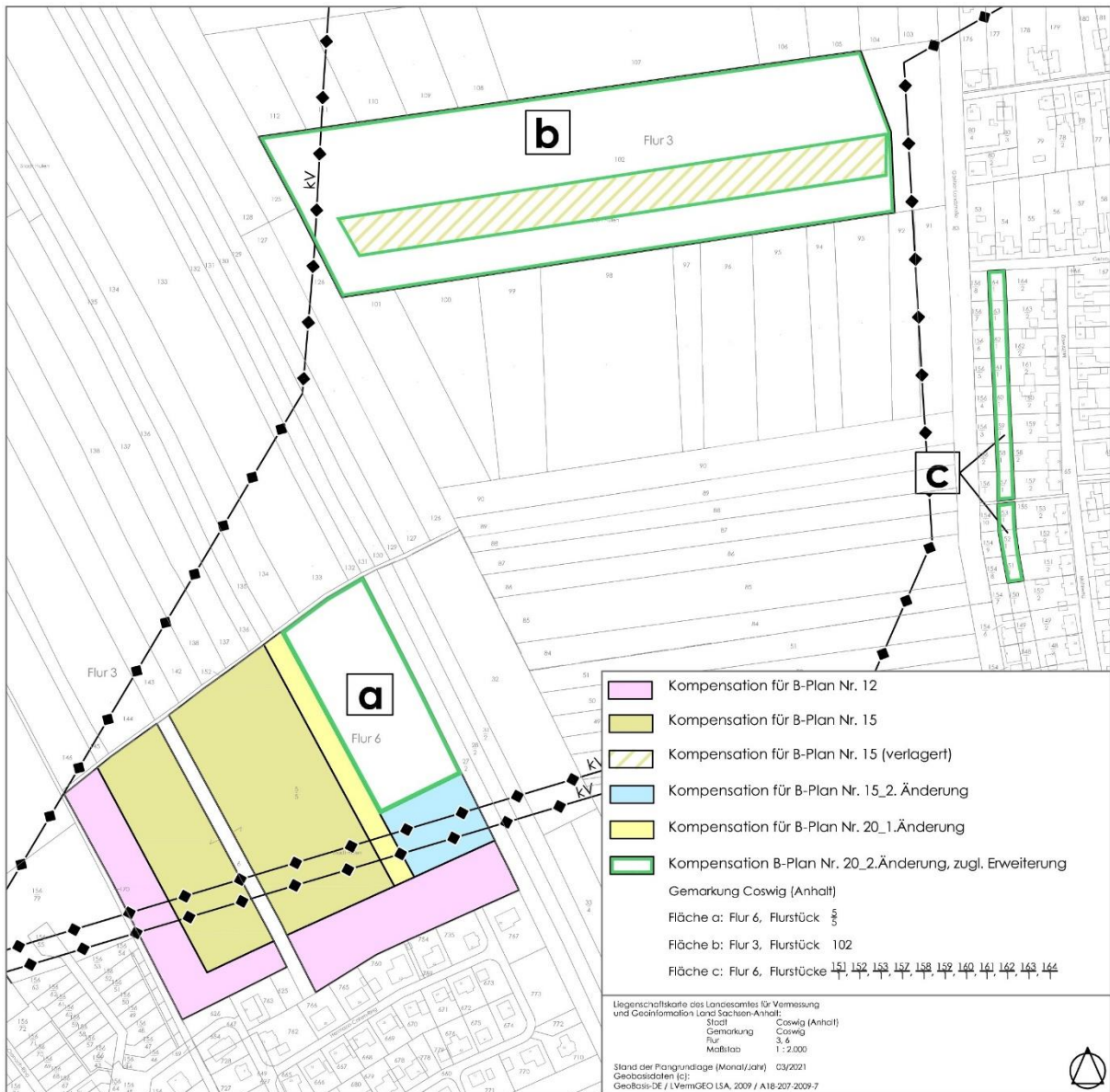


Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß Definition § 14 ff BNatSchG soll soweit als möglich im Plangebiet stattfinden, was wegen der nur geringen Flächenverfügbarkeit für Maßnahmen zu einem erheblichen Kompensationsdefizit führt, das nur durch Maßnahmen im Sinne der ökologischen Aufwertung an anderer Stelle ausgeglichen werden kann.

Bereits für den Ursprungsplan wurde so verfahren: östlich der Ziekoer Landstraße, nördlich an die Wohnbebauung des Hermann-Cohen-Rings anschließend, wurde ein Komplex aus mehreren Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt, aus dem ein Teilbereich für den Kompensationsbedarf (zum Erreichen eines 100%igem Ausgleichs gemäß Bewertungsmodell LSA) aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", 1.Änderung zugeordnet wurde. Weitere Teilbereiche dieser Komplexmaßnahme sind mit externen Ausgleichmaßnahmen aus anderen Bebauungsplänen belegt.

Anschließend an die o. g. Komplexmaßnahmen bestehen Möglichkeiten für weitere Kompensationsleistungen. Dort können für den hiesigen Plan Ausgleichsmaßnahmen auf einer nach Osten an die vorhandene Eingrünung anschließenden Fläche stattfinden (Maßnahme a). So kann der bereits bestehende Biotopkomplex vergrößert und in seiner Leistungsfähigkeit insgesamt verbessert werden. Die Fläche ist nicht mehr verpachtet, für den wirtschaftlichen Ertrag des im Umfeld tätigen Landwirtschaftsbetriebes spielt diese vergleichsweise kleine Restfläche keine Rolle. Der Gesamtkompensationsbedarf kann damit geschmälert, aber nicht abgegolten werden. Weitere Maßnahmen sind notwendig.

Auf zwei weiteren Maßnahmenflächen sollen strukturreiche Gehölzbestände entwickelt werden. In der Feldflur westlich der B 107 (Maßnahme b) soll eine flächige Anpflanzung durchgeführt werden sowie ein Anpflanzungsstreifen (Maßnahme c) am nördlichen Ortsrand an der Ostseite der Göritzer Landstraße (B107). Bei der Maßnahmenfläche c) handelt es sich um eine strukturlose Abstandsfläche zwischen Bundesstraße und Wohnsiedlung. Die Maßnahmenfläche b) ist nicht mehr verpachtet, sie unterliegt nicht mehr der regulären landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einem Teil der Fläche wurde eine lineare Gehölzstruktur angelegt, die durch die hier geplanten weiteren Anpflanzungen zu einer komplexen Biotopstruktur vergrößert werden soll.



Die Auswahl und Zuordnung geeigneter Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung muss abschließend im Bauleitplan geregelt werden. Bis zum Satzungsbeschluss müssen Flächenverfügbarkeit und Durchführung gesichert sein. Dafür werden im weiteren Verfahren entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen (städtebaulicher Vertrag).

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem "Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt"

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBL LSA Nr. 19 vom 02.06.2020 S.174) und Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und zweite Änderung), RdErl. Des MLU vom 12.03.2009

Bebauungsplan

E-/A-Bilanz in den Grenzen des Urplanes und der 1. Änderung

Biotop- und Nutzungstyp		Wertpunkte / m ²	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
Bestand						
Gewerbegebiet						
BID	Gewerbe GE (GRZ 0,8), versiegelbar	0	19.025 m ²	0 BWP		
PYY	GE unbebaubare Fläche, begrünt	7	4.755 m ²	33.285 BWP		
Grünflächen						
VWB	befestiger Weg (mit wassergebundener Decke): Feuerwehrezufahrt (innerhalb der Flächen A1+B1)	3	460 m ²	1.380 BWP		
HHA	Fläche mit Pflanzgebot und -erhalt [A1+B1]	14	1.390 m ²	19.460 BWP		
HHA	Fläche mit Pflanzgebot [A + B]	14	2.920 m ²	40.880 BWP		
Planung (B-Plan 2.Änderung)						
Gewerbegebiet						
BID	Gewerbe GE2 (GRZ 0,8), versiegelbar	0			4.320 m ²	0 BWP
PYY	GE 2 unbebaubare Fläche, begrünt	7			1.080 m ²	7.560 BWP
BID	Gewerbe GE3 + GE4 (GRZ 0,9), versiegelbar	0			20.140 m ²	0 BWP
PYY	GE 3 unbebaubare Fläche, begrünt	7			2.236 m ²	15.649 BWP
Grünflächen						
GS.	Ansaatgrünland / Scherrasen	7			280 m ²	1.960 BWP
HHA	Fläche zum Anpflanzen [A+B]: freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen	14			495 m ²	6.930 BWP
Summe			28.550 m ²	95.005 BWP	28.550 m ²	32.099 BWP

Bilanz in den Grenzen Urplan +1. Änderung

Biotopwertpunkte

Versiegelung

Vorher

95.005 BWP

19.025 m²

Nachher

32.099 BWP

24.460 m²

Differenz

- 62.907 BWP

+ 5.435 m²

Kompensationsrate

33,8%

E-/A-Bilanz 2.Änderung – Erweiterungsbereich 1 (EW 1)

Biotop- und Nutzungstyp		Wertpunkte /m ²	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
aktueller Zustand						
GIA/UDY, URA, URBY	Intensivgrünland / Ruderalflur, Dominanzbestand, junger Robinienaufwuchs < 20% (Ablagerung Aushub ca. 4.960 m ²)	10	19.820 m ²	198.200 BWP		
GSB	Scherrasen	7	2.100 m ²	14.700 BWP		
URA	Ruderalflur, Robinienaufwuchs ca. 30 %	14	1.060 m ²	14.840 BWP		
VWC/BI	Weg, voll versiegelte Erschließungsfläche (Beton)/techn. Bauten	0	1.240 m ²	0 BWP		
Planung						
Gewerbegebiete						
BID	Gewerbe GE2 (GRZ 0,8), versiegelbar	0			5.035 m ²	0 BWP
PYY	GE 2 unbebaubare Fläche, begrünt	7			1.260 m ²	8.820 BWP
BID	Gewerbe GE3 (GRZ 0,9), versiegelbar	0			2.012 m ²	0 BWP
PYY	GE 3 unbebaubare Fläche, begrünt	7			224 m ²	1.565 BWP
BID	Gewerbe GE4 (GRZ 0,9), versiegelbar	0			12.640 m ²	0 BWP
PYY	GE4 unbebaubare Fläche, begrünt	7			1.405 m ²	9.833 BWP
Grünfläche						
GS.	Ansaatgrünland / Scherrasen	7			30 m ²	210 BWP
HHA	Fläche zur Anpflanzung u. zum Erhalt [A1]: Hecke aus standortgerechten Gehölzen, Integration vorh. Gehölze	14			175 m ²	2.450 BWP
URA/HHA	Fläche für Anpflanzungen [B]: Gehölzgruppen, Integration vorhandener Gehölze	14			840 m ²	11.760 BWP
PYY / HHA	Fläche für Retention mit Eingrünung optional Sträucher [C]	10			540 m ²	5.400 BWP
Straßenverkehrsflächen						
VS	Straße (versiegelt)	0			60 m ²	0 BWP
Summe			24.220 m ²	227.740 BWP	24.220 m ²	40.037 BWP

Bilanz 2. Änd. Erweiterung EW I

Biotopwertpunkte

Versiegelung

Vorher

227.740 BWP

1.240 m²

Nachher

40.037 BWP

19.747 m²

Differenz

-187.703 BWP

+ 18.507 m²

Kompensationsrate

17,6%

E-/A-Bilanz 2. Änderung – Erweiterungsbereich 2 (EW 2) [GE1 und T-Fläche D]

Biotop- und Nutzungstyp		Wertpunkte /m ²	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
aktueller Zustand						
GIA/ UDY	Intensivgrünland / Ruderalflur	10	22.080 m ²	220.800 BWP		
Planung						
Gewerbegebiete						
BID	Gewerbe GE 1 (GRZ 0,65), versiegelbar	0			8.500 m ²	0 BWP
GM./ GS.	GE1 unbebaubare Fläche, Blühwiesen, Kräuterrasen	10			4.580 m ²	45.800 BWP
Grünfläche						
HHB/ GMA	Fläche für Maßnahmen [D=20 m breit]: Gehölz- streifen, Strauch-Baum- hecke/mesophiles Grünland	16			7.395 m ²	118.320 BWP
PYY	Grünstreifen Gewäs- serunterhaltung	7			1.605 m ²	11.235 BWP
Summe			22.080 m ²	220.800 BWP	22.080 m ²	175.355 BWP

Bilanz 2. Änderung Erweiterung EW 2	Biotopwertpunkte	Versiegelung
Vorher	220.800 BWP	0 m ²
Nachher	175.355 BWP	8.500 m ²
Differenz	-45.445 BWP	+ 8.500 m ²
Kompensationsrate	79,4%	

Bilanz Bebauungsplan gesamt	Biotopwertpunkte	Versiegelung
Vorher	543.545 BWP	20.265 m ²
Nachher	247.491 BWP	52.706 m ²
Differenz	- 296.054 BWP	+ 32.441 m ²
Kompensationsrate	45,5%	

Externe Kompensation

Flurstück 5/5, Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt) Fläche a

Biotop- und Nutzungstyp		Wertpunkte /m ²	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
AI	Acker	5	9.595 m ²	47.975 BWP		
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend hei- mischen Arten	16			9.595 m ²	153.520 BWP
Summe			9.595 m ²	47.975 BWP	9.595 m ²	153.520 BWP

Aufwertung Fläche a	Biotopwertpunkte
Vorher	47.975 BWP
Nachher	153.520 BWP
Aufwertung	+ 105.545 BWP

Flurstück 102, Flur 3, Gemarkung Coswig (Anhalt) Fläche b

Biotop- und Nutzungstyp		Wertpunkte /m ²	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
Gl./GS.	ruderalisiertes Grünland	10	28.500 m ²	285.000 BWP		
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16			28.500 m ²	456.000 BWP
Summe			28.500 m ²	285.000 BWP	28.500 m ²	456.000 BWP

Aufwertung Fläche b

Vorher

Biotopwertpunkte

285.000 BWP

Nachher

456.000 BWP

Aufwertung

+ 171.000 BWP

Flurstücke 151/1, 152/1, 153/1, 157/1, 158/1, 159/1, 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 164/1, Flur 6, Gemarkung Coswig (Anhalt) Fläche c

Biotop- und Nutzungstyp		Wertpunkte /m ²	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil	Biotopwert	Flächenanteil	Planwert
GS.	sonstiges Grünland	7	2.520 m ²	17.640 BWP		
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	16			2.520 m ²	40.320 BWP
Summe			2.520 m ²	17.640 BWP	2.520 m ²	40.320 BWP

Aufwertung Fläche c

Vorher

Biotopwertpunkte

17.640 BWP

Nachher

40.320 BWP

Aufwertung

+ 22.680 BWP

Externe Kompensation gesamt

Biotopwertpunkte

Flst. 5/5, Fl. 6, Gem. Coswig (Anhalt) Aufwertung Fläche a

+ 105.545 BWP

Flst. 210, Fl. 3, Gem. Coswig (Anhalt) Aufwertung Fläche b

+ 177.000 BWP

Flst. 151/1, 152/1, 153/1, 157/1, 158/1, 159/1, 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 164/1, Flur 6, Gem. Coswig (Anhalt) Aufwertung Fläche c

22.680 BWP

Aufwertung gesamt

+ 299.225 BWP

Kompensation Bebauungsplan zzgl. externe Kompensationspotenzial

Biotopwertpunkte

Bebauungsplan Kompensationsdefizit

- 296.054 BWP

Externes Kompensationspotenzial

+ 299.225 BWP

Kompensation

+ 3.171 BWP

Kompensationsrate

101 %

4.5 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

4.5.1 Fachliche Grundlagen/verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Referenzen, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Das Gelände wurde in den Frühjahr- und Sommermonaten ab dem Jahr 2022 mehrfach begangen. Die Bestandsaufnahme wurde in der Karte (Textkarte) zu den Biotop- und Nutzungstypen dargestellt.

Bisher liegen für den hiesigen Bebauungsplan keine Hinweise zu faunistischen Vorkommen oder Nachweise für geschützte Arten vor. In Anbetracht der bestehenden intensiven Nutzung, mangels geeigneter Habitatstrukturen und wegen des lagebedingten hohen Störgrades wurde auf vertiefende Untersuchungen verzichtet. Im Jahr 2023 wurde infolge einiger Ortsbegehungen eine Potenzialprognose erstellt, die der Orientierung für spätere genauere Untersuchungen dienen kann. Hauptsächlich wurde so verfahren, weil der zeitliche Horizont der Realisierung der geplanten Betriebserweiterung noch im Unklaren liegt, für die Vorhabenzulassung/Genehmigung aber aktuelle Untersuchungen vorzulegen sind.

Da hinsichtlich möglicher artenschutzfachlicher Relevanz für den Bebauungsplan zwar eine Einschätzung auf Basis der örtlichen Gegebenheiten (Begehungen vor Ort, s. o.) vorgenommen wurde, aber keine ausführlichen Kartierungen nach den üblichen Methodenstandards getätigt worden, soll dies nach Maßgabe der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen. Im Rahmen der Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf führt die uNB dazu aus, dass es eines Artenschutzfachbeitrages bedarf, um konkrete Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten. Die Kartierungen dazu sind in der Aktivitätszeit/Brutzeit der Arten durchzuführen. Im Artenschutzfachbeitrag sind die genauen Erfassungszeitpunkte (Uhrzeit, Tag, Jahr), die jeweilige Witterung (Windstärke, Temperatur, Bewölkung) und die Erfassungsmethodik darzustellen.

Um die Auslösung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, ist die Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages einschließlich der Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in den vorhergehenden Kapiteln des Umweltberichtes dargestellt, der Teil der Bebauungsplanbegründung ist. Der Umweltbericht basiert auch auf der im Vorfeld für die Ursprungsplanung durchgeführten Umweltprüfung, für die ein separates Dokument mit den Komponenten der Umweltprüfung erstellt wurde, das als Anlage zum Umweltbericht Teil der Begründung des Ursprungsplanes wurde. Dieser Umweltbericht behält seine Gültigkeit. Für die 2. Änderung, gleichzeitig Erweiterung werden nur die im aktuellen Bauleitplanverfahren neu hinzugekommenen Inhalte betrachtet.

4.5.2 Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem durch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung insgesamt nunmehr rd. 7,48 ha umfassenden Bebauungsplan Nr. 20 soll im Wesentlichen Baurecht für die Erweiterung des ansässigen Betriebes geschaffen werden. Die "Coswiger Wellpappe" benötigt für Produktion, Lagerung und Logistik mehr räumliche Kapazitäten, weshalb am Standort bis zur Zufahrt im Osten und großflächig für neue Gebäude nach Westen erweitert werden soll. Bisher hatte der Bebauungsplan eine Größe von rd. 2,85 ha, mit der 2. Änderung kommen rd. 4,63 ha hinzu. Der Bebauungsplan ermöglicht mit der zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,65 bis zu GRZ 0,9 einen intensiven Flächenzugriff für Bebauung und sonstige Oberflächenversiegelungen. Eine lineare Eingrünung mit Pflanzgeboten wird im Westen und im Osten durchgehend und im Süden abschnittsweise festgesetzt. Im Süden ist im räumlichen Anschluss ein Gehölzstreifen vorhanden.

Infolge der dauerhaften, langwährenden industriell-gewerblichen Nutzung sind alle Schutzgüter des Naturhaushaltes in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit eingeschränkt und naturfern überprägt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Versiegelungsrate insgesamt erheblich erhöht, was hauptsächlich durch Inanspruchnahme von bisheriger Landwirtschaftsfläche im westlichen (erweiterten) Plangeltungsbereich zustande kommt. Es kommt zum Verlust von Vegetationsstrukturen und offener Bodenoberfläche, die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne, die kompensiert werden müssen, was im Plangeltungsbereich wegen der angestrebten hohen Nutzungsintensität und Grundflächenbeanspruchung nur teilweise möglich sein wird. Flächen für geeignete Maßnahmen stehen mit der aktuellen Planung zum Entwurf im Plangebiet in nennenswerter Größenordnung nur im Westen zur Verfügung, es müssen daher auch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabens durchgeführt werden.

Betroffen ist neben dem Boden- und Wasserhaushalt auch das Umweltgut Tiere und Pflanzen (Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften), wenn durch die

Bebauung Lebensraum in Anspruch genommen wird bzw. die Bereiche mit entsprechender Lebensraumfunktion nicht mehr als Aufenthaltsraum oder Nahrungsbiotop zur Verfügung stehen.

Um mindernd und ausgleichend zu wirken, sollen die verbleibenden Freiflächen innerhalb der festgesetzten Baugebiete vollständig begrünt werden. Östlich und nordwestlich des bestehenden Gebäudestandortes stehen Flächen zur Aufnahme und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung, die als begrünte Mulden mit Anpflanzungen gestaltet werden sollen (ebenfalls genutzt werden kann die westliche Grünzone).

Schützenswerte Biotope oder Tierlebensräume sind wahrscheinlich nicht betroffen, da für sie schon heute keine geeigneten Bedingungen im Plangebiet herrschen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes lt. §§ 44 ff BNatSchG gelten unmittelbar. D. h., die Frage ist abschließend bis Baubeginn zu klären, gegebenenfalls sind Gutachter hinzuzuziehen und bei Bedarf Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Um dies sicherzustellen, gilt die von Baubeginn an durchzuführende ökologische Bauüberwachung als geeignete Maßnahme. Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Zugriffs-/Verbotstatbestände berührt werden.

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01.03. – 30.09. jeden Jahres untersagt, dies ist zu beachten. Wenn die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeiten (Mitte Juli – Februar) durchgeführt werden, können Beeinträchtigungen potenzieller Brutvögel vermieden werden. Bei Einhaltung der Schonzeiten und da die in Betracht kommenden Arten jedes Jahr neue Nester bauen, wofür in der Umgebung geeignete Strukturen vorhanden sind, ist nicht mit Konflikten zu rechnen. Alte Bäume, die als Niststätten für Brutvögel oder Unterschlupf für Fledermäuse geeignet wären, sind nicht vorhanden. Entsprechende Gebäudestrukturen im Bestand sind vor Baubeginn auf Besatz zu kontrollieren.

Auswirkungen auf Schutzgebiete sind aufgrund der gegebenen räumlichen Distanz nicht zu erwarten, ebenso sind keine Biotopverbundflächen betroffen.

Mit der auch in den Erweiterungsbereichen zukünftig hohen Versiegelungsrate von 65 % bis 90 % bleibt es bei den schon für den Bestand im Ursprungsplan zu konstatierenden erheblichen Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser sowie der Verdunstung. Grundsätzlich besteht aber die Möglichkeit technischer Lösungen zum Wasserrückhalt und zur Versickerung, wie z. B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der Verkehr und Betriebsgeräusche zu beachten, wobei hier derzeit keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich

zum bestehenden Betrieb erwartet werden. Bleibt es beim Status Quo diesbezüglich, sind keine umweltrelevanten Erheblichkeiten zu erwarten.

Auswirkungen auf das archäologische Flächendenkmal kann begegnet werden, indem durch Voruntersuchungen und den Abtrag der entsprechenden Bodenschichten in ähnlicher Weise wie bereits bei im Umfeld realisierten Planungen verfahren wird.

Auf die übrigen Umweltgüter wirkt die Planung voraussichtlich in unerheblicher Weise. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" sind nicht wahrscheinlich. Erhebliche Auswirkungen auf den Lebensraum des Bibers im Coswiger Luch oder Coswiger Heger und auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden auftreten, aber die Verträglichkeit mit dem Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" kann wie bei anderen Vorhaben im Umfeld durch entsprechend angepasste Bauhöhen gewährleistet werden.

Da im Plangeltungsbereich der mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen mit denen geeignete externe Kompensationsmaßnahmen am nördlichen Ortsrand von Coswig (Anhalt) dem Vorhaben zugeordnet werden.

5. PLANINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiete (GE)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangeltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Es handelt sich sowohl um gegenwärtig bereits überbaute wie auch nicht überbaute/befestigte Flächen. Die bebauten Flächen umfassen im Wesentlichen den Betriebsstandort auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", 1. Änderung sowie östlich hieran anschließend Bereiche der in jüngerer Vergangenheit hergestellten neuen Werkszufahrt. Bislang unbebaute Flächen schließen westlich an. Die einheitlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird fortgeführt aus der rechtswirksamen Bebauungsplanung des Standortes und ergänzt um Festsetzungen zur Thematik Einzelhandel und Fotovoltaik.

Die ursprünglich im Bebauungsplan zulässige Wohnnutzung entfällt dagegen im Zuge der hiesigen Planung. Damit resultiert die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich entsprechend der städtebaulichen Zielstellung gemäß § 8 BauNVO. Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen

Nutzungen ergeben sich, wie bislang festgesetzt, im bestehenden Umfang gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 Abs. 3 BauNVO, letztere werden jedoch nicht Bestandteil der hiesigen Planung.

In den im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten werden keine Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Coswig (Anhalt) gesehen. Zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Coswigs werden im Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe nur als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, als zulässig festgesetzt. In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie räumlich-flächenbezogen und in ihrem Sortiment dem Gewerbe eines Hauptbetriebes untergeordnet sind. Eine Flächengröße zur genauen Bestimmung des Maßes der Verhältnismäßigkeit kann aus rechtlichen Gründen nicht festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet besteht lediglich die Möglichkeit nach der Art der Betriebe zu gliedern, nicht jedoch, wie bspw. in einem Sondergebiet, in Einzelfällen auch maximale Verkaufsflächengrößen festzusetzen. Auswirkungen auf festgelegte zentrale Versorgungsbereiche angrenzender Gemeinden, z. B. durch eine Überschneidung der Sortimente, können ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO wie im Ursprungsbebauungsplan auch weiterhin generell nicht zulässig sein. Die Beschränkung dient dazu, dass produzierende, distribuierende und verarbeitende Gewerbe am Standort zu stärken. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gewerbegebiet auch langfristig für gewerbliche Nutzungen hauptsächlich betrieben, mit entsprechendem Arbeitskräftepotenzial vorbehalten bleibt und damit vorrangig der Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze dient.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 keine Vergnügungsstätten zulässig. Unter dem Begriff "Vergnügungsstätte" wird grundsätzlich eine Vielzahl von Einrichtungen zusammengefasst. In der Kommentarliteratur zur BauNVO werden unter dem städtebaulichen Begriffstypus "Vergnügungsstätte" drei Unterarten wie folgt genannt:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen sexuellen Charakters ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen.

Das bedeutet, Spiel- und Automatenhallen und Nachtlokale jeglicher Art sowie Diskotheken sind in den räumlich festgesetzten Gewerbegebieten nicht zulässig.

An diesem bevorzugten Standort sollen qualitätvolle gewerbliche Betriebe angesiedelt bzw. weiterentwickelt und von vornherein dem Entstehen eines sogenannten "Trading-Down-Prozesses", der häufig mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit erotischem Warensortiment etc. verbunden ist, entgegengewirkt werden. Diese Ansiedlungen sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht, da dies sich obendrein auch auf benachbarte Siedlungsbe-
reiche und das (gewerbliche) Image der Gemeinde insgesamt auswirken könnte. Häufige Folgen der Ansiedlung derartiger Betriebe wären ein Attraktivitätsverlust und ein Absinken des Niveaus. Eine damit verbundene Umstrukturierung zu einem minderwertigen Gebiet, würde der städtebaulichen Zielstellung für das Plangebiet, einen attraktiven Standort für landes- und regionalbedeutsame gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen und damit einhergehend die Wirtschaftskraft der Stadt Coswig (Anhalt) zu stärken, entgegenstehen.

Das Wohnen als Ausnahmetatbestand in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO soll fernerhin nicht mehr als zulässig bestimmt werden. Diese Regelung sichert auch zukünftig den Hauptnutzungszweck des Gewerbegebietes. Wohnnutzungen sind auch bislang im Plangebiet nicht vorhanden.

In Folge der Bekanntmachung des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) am 27.04.2019 besteht für die Stadt Coswig (Anhalt) im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Anpassungsbedarf an hierin neu formulierte Ziele der Raumordnung. Bauleitpläne sind generell gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen anzupassen. Der vorliegende Anpassungsgegenstand wurde mit Ziel 3 im REP A-B-W 2018 festgesetzt (s. a. Kapitel 2.2).

Mit dieser Zielfestlegung wird unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, in welcher Form der vorliegende Bebauungsplan geändert werden soll. Gegenwärtig sind Gewerbebetriebe aller Art uneingeschränkt im Planungskontext des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" zulässig. Es erfolgt, wie in der Zielformulierung aufgeführt, eine Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 2 zum Sachverhalt, um die Angepasstheit des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung vollständig im Ergebnis des Planaufstellungsverfahrens der 1. Änderung des hiesigen Bebauungsplanes gewährleisten zu können.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abstimmung mit dem im Plangebiet wirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb dahingehend erfolgen sollte, dass die landwirtschaftliche Fläche weiterhin genutzt werden kann, die noch nicht für eine Bebauung benötigt wird.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 01.02.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 44), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA, S. 610) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Ge-

mäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittenberg (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Wittenberg zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Wittenberg zu verbringen.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Dabei wird die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist in den Gewerbegebieten GE 1-4 nicht zulässig. Die Grundflächenzahl 0,9 für Teilflächen im Plangebiet steht in Verbindung mit der Notwendigkeit, einen hohen Versiegelungsgrad bei Flächen für Zu- und Abfahrten sowie sonstige Nebenanlagen im Kontext der Anlagenerrichtung perspektivisch vorsehen zu müssen. Anderenorts im Plangebiet dagegen ist, resultierend aus den zu erwartenden betrieblichen Anforderungen, eine geringere GRZ für die gewerbliche Grundstücksnutzung ausreichend (z. B. GE 1).

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung auch für den Erweiterungsteil erhalten. Diese Festsetzung hat sich bewährt und entspricht auch zukünftig den Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet und bietet so ausreichend Flexibilität für zukünftige Baukörperentwicklungen.

Zusätzlich zur Geschossigkeit wird die Höhenentwicklung für bauliche Anlagen durch die Angabe einer (maximalen) Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen wird differenziert für die einzelnen Baugebiete zwischen 77,00 m NHN und 92,00 m NHN festgesetzt. Zur Orientierung ist ein entsprechendes Höhenraster (für den Erweiterungsteil des Bebauungsplanes) auf

der Planzeichnung eingetragen. Daraus ergibt sich eine relative Höhe zwischen 7,00 und 22,00 m (entspr. 92,00 m NHN), wobei der überwiegende Teil des Plangebietes mit baulichen Anlagen bis zu einer relativen Höhe von ca. 17,00 m ausnutzbar ist. Damit erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper ausschließlich aus städtebaulichen Gründen, in Verbindung mit der Berücksichtigung des südlich der Elbe beginnenden Gartenreichs Dessau-Wörlitz, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange.

Zu Letzterem ist darauf zu verweisen, dass sich auch in der näheren Umgebung gewerbliche und industrielle Anlagen mit hohen Gebäude- und Anlagenhöhen befinden, welche in Teilen bereits unter gartendenkmalpflegerischen Aspekten mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie als unproblematisch für das Landschaftsbild im Gartenreich Dessau-Wörlitz kommuniziert wurden (z. B. Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld"). Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist geeignet, eine höchstmögliche Flexibilität innerhalb der weiteren Gewerbegebietsentwicklung zu ermöglichen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird in den Gewerbegebieten nicht festgesetzt. Die Bauweise ist bei gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig von den Produktions- und Betriebsbedingungen. Mit dieser Form planerischer Zurückhaltung sollen für zukünftige Grundstücksnutzer keine unbeabsichtigten Härten entstehen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzenverläufe sind sehr großzügig gefasst, um den Standort für unterschiedliche Betriebsstrukturen flexibel offenzuhalten. Sie nehmen allerdings auch Bezug auf die im östlichen Teil des Plangebietes bereits bestehende neue Werkszufahrt und im Nordwesten des Plangebietes auf die Bauverbotszone, welche ab dem OD-Stein in westlicher Richtung beginnt und mit 20 m außerhalb von Ortschaften, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn festgelegt ist.

Innerhalb der Anbauverbotszone der B 187 werden damit keine bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Für die hieran anschließende Baubeschränkungszone gilt gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG): Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen bis 40,00 m längs der B 187, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone). Anlagen der Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und bauliche Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleichgestellt. D. h., dass innerhalb der Baubeschränkungszone baulichen Anlagen nur bauordnungsrechtlich zugelassen werden können, wenn zuvor hinsichtlich des Fachplanungsvorbehaltes des Bundesfernstraßengesetzes durch die Landesstraßenbaubehörde geprüft und für den jeweils konkreten Einzelfall hinsichtlich einer Bebaubarkeit oder Nichtbebaubarkeit entschieden wurde.

5.4 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als private Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung festgesetzt. Die privaten Grünflächen umfassen vorliegend das Verkehrsbegleitgrün der Werkszufahrt sowie eine Grünflächenfestsetzung, welche bereits aus dem Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung südlich der Roßblauer Straße resultiert. Ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan resultiert ein Teil einer privaten Grünfläche an der Südostecke des hiesigen Bebauungsplanes in Verbindung mit einer Erweiterung im Bereich südlich an die neue Werkszufahrt anschließend.

Darüber hinaus werden entlang eines Teilbereiches der südlichen Plangebietsgrenze und der kompletten westlichen Plangebietsgrenze auf der Basis von festgesetzten Grünflächen Umgrenzungssignaturen als Entwicklungsflächenfestsetzungen für Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Südosten sind es Umgrenzungssignaturen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche anteilig sich aus den Eingriffstatbeständen ergebende Ausgleichsmaßnahmen in der Lage sind zu kompensieren und darüber hinaus die Gliederung des Gewerbegebietes im Übergang zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Strukturen sicherstellen. So besteht die Möglichkeit, durch lineare Biotopstrukturen im Osten, Südwesten und Westen und deren Vernetzung mit den angrenzenden Strukturen eine entsprechende ökologische Wertigkeit zu entwickeln. Beabsichtigt wird hier, mit Ausnahme von Bereichen mit unterirdischen Leitungsverläufen, die Herstellung durchgängiger Grünzüge mit Anpflanzungen von Hecken und Gehölzgruppen.

5.5 Nebenanlagen

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes die entsprechende städtebauliche Einordnung vorzugeben. Es soll damit bewirkt werden, dass insbesondere auch Anlagen für erneuerbare Energien einen entsprechenden Stellenwert bei der Ausgestaltung der gewerblichen Grundstücksnutzungen erfahren. Damit ist ein Ziel vorliegenden Bebauungsplanes, eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Zusammenhang mit Neubauvorhaben im Rahmen der Plangebietsentwicklung.

Die räumlichen Verhältnisse aus der Struktur des Plangebietes heraus, bieten hierzu nahezu idealtypische Voraussetzungen, so dass die Stadt Coswig (Anhalt) mit Blick auf die Klimaschutzziele auf Landes- und Bundesebene auch im Rahmen vorliegenden Bebauungsplanes sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens einer klimagerechten Stadtentwicklung unter Bezug auf die Klimaschutzklausel des BauGB als umsetzbare Option vorgibt.

Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen der gewachsenen Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der

Klimaschutzziele der Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Fotovoltaikanlagen. Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar und wird in Verbindung mit den weiteren Maßnahmen (Höhenbeschränkung von Bauwerken, Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet, Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung etc.) im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO₂-Ausstoßes im Bebauungsplankontext festgesetzt.

Die ergänzende Regelung zu brandschutztechnischen Nebenanlagen nimmt Bezug auf die heute bereits bekannte Notwendigkeit der Errichtung von Löschwasserbehältern im in Rede stehenden Bereich.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Eine Änderung der Verkehrserschließungssituation ergibt sich durch die Integration der neuen Werkszufahrt in Verbindung mit den bisherigen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes aus dem Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung grundsätzlich nicht. Die Erschließungsanlagen sind für den fließenden Verkehr, angrenzend an das Plangebiet mit der B 187 in einem leistungsfähigen Bestand gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig wie zukünftig direkt über die am östlichen Plangebietsrand verlaufende Werkszufahrt, bei welcher der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zugrunde gelegte Ausbaumumfang Gegenstand des hiesigen Plangeltungsbereiches wird. Dies zieht die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche des Flurstücks 4, Flur 19, Gemarkung Coswig (der Roßlauer Straße) nach sich.

Darüber hinaus wird zur Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße 187 die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Hiermit soll gewährleistet werden, dass in diesem Straßenabschnitt mit vielfältigen Anliegerfunktionen ausschließlich die vorhandenen Betriebszufahrten, angrenzend an die B 187, ohne weitere Zu- und Abfahrtssituationen zukünftig die verkehrliche Erschließung aufnehmen, da Einmündungsbereiche die erfahrungsgemäß größten Gefahrenquellen für den fließenden Verkehr darstellen.

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird in Abhängigkeit von den zukünftigen Nutzungen und deren Anforderungen an die Erschließung fernerhin im Einzelfall festzulegen sein, in welcher Form bzw. welchem Umfang/Ausbaugrad eine ggf. erforderliche zusätzliche Erschließungslösung zur Plangebietsnutzung notwendig sein wird. Es soll demzufolge eine zusätzliche Werksanbindung an die B 187 über die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hierzu wären jedoch im Bedarfsfall Untersuchungen,

mit welchem Verkehrsaufkommen zukünftig zu rechnen ist, notwendig. Dies betrifft dann die am östlichen Plangebietsrand verlaufende Werkszufahrt sowie auch die ggf. erforderliche zusätzliche Erschließungslösung.

Bei dem in Rede stehenden Streckenabschnitt handelt es sich um eine Teilstrecke der B 187 mit einem erhöhten Gefahrenpotenzial. Im Rahmen der Ermessenserwägungen sind die privaten Interessen den öffentlichen Interessen am störungsfreien Straßenverkehr sodann gegenüberzustellen. Daher ist im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 1897 eine interne Verkehrsführung im Plangebiet mit alleiniger, am östlichen Plangebietsrand verlaufenden Werkszufahrt vorzugsweise den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung im Zuge der Bundesstraße einer Genehmigung des LSBB bedarf. Hierfür ist gemäß § 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Antrag auf Sondernutzung mit aussagekräftigen Projektunterlagen bei der LSBB RB Ost einzureichen.

Gesichert wurde für die Unterhaltung des Niederschlagswassergrabens an der westlichen Plangebietsgrenze ein Fahrrecht, welches als Begünstigten den Abwasserverband Coswig/Anhalt (Eigentümer des Grabens) benennt.

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend LKW- und PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Das Plangebiet ist zurzeit über Buslinien, welche den flankierenden Straßenraum der Roßlauer Straße durchfahren erreichbar. Haltstellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen würden, sind nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die Erschließung zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad besteht entlang der B 187 ein straßenbegleitender kombinierter Fuß- und Radweg.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können über die bestehenden Grundstückserschließungsanlagen sowohl die geänderten Teilbereiche als auch die zukünftigen Erweiterungsflächen bei Bedarf direkt anfahren. Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Wittenberg wahrgenommen. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen umweltverträglich entsorgt werden.

Das gesamte Plangebiet wird an das System der öffentlichen Abfallentsorgung angeschlossen. Der anfallende Hausmüll sowie hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittenberg zu überlassen. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor deren Beseitigung.

Hinweise:

- Über den Verbleib des Bodenaushubmaterials ist bei der Entsorgung außerhalb der Baumaßnahmen ein Register zu führen, das der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unter Angabe der angefallenen Menge, der Beschaffenheit (Analysenprotokoll oder Unbedenklichkeitserklärung nach organoleptischer Prüfung) und des Entsorgungsweges (Ort der Verwertung bzw. Name des Verwerters) bis spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen ist.
- Der unteren Abfallbehörde des Landkreises Wittenberg ist bis spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Abbruchmaßnahme eine Abfallbilanz vorzulegen, aus der die angefallenen Abfälle nach Art, Menge und Verbleib (Name der Entsorgungsfirma bzw. Entsorgungsanlage) ersichtlich sind.

In Bezug auf die medientechnische Infrastruktur ist das Plangebiet der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" vollständig erschlossen. Die vorhandenen Leitungen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Gas) verlaufen im angrenzenden Straßenzug der B 187 sowie teilweise im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Im nördlichen "Erweiterungsbereich" verläuft der Mitteldruckhausanschluss (d 110 PE (2008)) für die Firma Coswiger Wellpappe". In diesem Bereich sind weder Bebauung noch Bepflanzung zulässig.

Die Leitungsverläufe im Plangebiet werden überwiegend mit entsprechenden Leitungsrechten gesichert. Als Begünstigte sind hierbei die Versorgungsträger genannt. Eine Ausnahme von dieser Vorgehensweise stellt der von Nord nach Süd querende Leitungsverlauf einer Mittelspannungsleitung dar (Flurstück 482). Diese Leitung soll im Rahmen betrieblicher Erweiterungen umverlegt werden. Eine Sicherung der Leitungstrasse im Bebauungsplan stellt sich somit als nicht erforderlich dar. Die bestehende dingliche Sicherung des Leitungsverlaufes bleibt hiervon allerdings bis zum Zeitpunkt einer etwaigen Umverlegung unberührt.

Hinweis:

Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 20.06.2023 (BGBl. 2023 I S. 159, 2) zu berücksichtigen.

- Niederschlagswasser

Sofern im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden soll, ist für die Versickerung über besondere Anlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 ff WHG⁸ erforderlich. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

⁸ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Die Planung der Anlagen zur Versickerung sind unter Berücksichtigung der Empfehlungen der DWA-A 138⁹ vorzunehmen. Der Mindestabstand zwischen der Versickerungsebene und dem Grundwasser bezieht sich auf den mittleren Höchstgrundwasserstand (MHGW). Dieser wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft abzufragen. Die Abfrage kann über folgende Email vorgenommen werden: bemessungsgrundlagen@lhw.mlu.sachsen-anhalt.de. Der Nachweis der ausreichenden Vorbehandlung bei Versickerung in das Grundwasser hat nach DWA-M 153¹⁰ zu erfolgen. Bei der Ermittlung der Abflussmenge sind auch Abflüsse von benachbarten Flächen zu berücksichtigen, sofern sie nach den vorhandenen Gegebenheiten auf das zu bebauende Gelände entwässern.

Aufgrund der Überbaumöglichkeit entsprechend der zulässigen Grundflächenzahlen ist mit dem Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Insofern wird es sinnvoll sein, auch in Teilbereichen die Anlage von technischen Bauwerken zur Niederschlagswasserrückhaltung und –versickerung mit den hierzu benötigten Flächen vorzusehen. Andererseits kann das Niederschlagswasser ggf. auch zur Speisung des Löschwasserteiches südlich des Plangebietes zusätzlich mit herangezogen werden. Das bedeutet, dass die vorliegende 2. Änderung, zugleich Erweiterung im Sinne einer hohen Nutzungsflexibilität auf die Festsetzung separater Retentionsbereiche zur Niederschlagswasserbeseitigung verzichtet. Hiervon ausgenommen sind die projektbezogen, im Zuge der Herstellung der Werkszufahrt bekannten Retentionsbereiche zur Niederschlagswasserversickerung, welche durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet, festgesetzt werden.

Für die Schmutzwasserentsorgung des vorhandenen Gewerbebetriebes sind weitere Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittenberg beim Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich. Die Abwasserbeseitigung des häuslichen Abwassers hat über einen Anschluss an die zentralen Anlagen zu erfolgen.

Hinweis:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar. Die Benutzung eines Gewässers bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Für eine örtlich konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser (gezielte Einleitung von befestigten Flächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß WG LSA bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung ist bei Arbeiten im Näherungsbereich zu beachten, dass exakte Lei-

⁹ Arbeitsblatt: "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"

¹⁰ Merkblatt: "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"

tungsverläufe zuweilen nicht eindeutig dokumentiert sind. Die Lage der Leitungstrassen ist vor Ort bzw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen und –messungen zu ermitteln. Das gilt auch für im Plangebiet befindliche Telekommunikationslinien.

Hinweise:

- Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:
<https://trassenauskunftekabel.telekom.de>
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
- Zur Versorgung mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich. Die Telekom ist frühzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Erschließung einzubeziehen, damit Bauvorbereitung und –durchführung zeitgerecht erfolgen kann.

Durch den Abwasserverband Coswig/Anhalt werden aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung Beitragstatbestände entsprechend der Verbandssatzung begründet.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" geplanten Nutzungen soll sichergestellt werden, dass auch fernerhin ein angemessener Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleistet wird. Um dies sicher zu stellen, wurde (auch für die Erweiterungsflächen betrachtend) bereits zum Ursprungsbebauungsplan über ein schalltechnisches Gutachten (zum Bebauungsplan Nr. 19) die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Emissionscharakteristik als nachbarschaftsverträglich eingestuft. Es kann aufgrund des bestehenden Betriebsstandortes und der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden, überwiegend nach Westen ausgerichteten Erweiterungsabsichten auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Stadtrandlage von Coswig (Anhalt) keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch im Hinblick auf die Zu- und Abfahrtsverkehre, d. h. die Verkehrslärmproblematik, ist trotz der veränderten Werkszufahrt nicht mit einem nennenswert erhöhten Aufkommen zu rechnen. Letzteres resultiert insbesondere daraus, dass die Verlagerung der Werkszufahrt als Folge von Umstrukturierungen innerhalb des Betriebsstandortes hauptsächlich organisatorischer Natur ist und Sortimentsänderungen und –anpassungen im Produktionsablauf nicht deutlich fahrverkehrserhöhende Umschlagfrequenzen zur Folge haben. Die optimale Verkehrsanbindung unmittelbar an die B 187 (Roßblauer Straße) bleibt weiterhin bestehen.

Im Hinblick auf die (Nicht-)Zulässigkeit der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird auf die Ausführungen unter Kapitel 5.1 verwiesen. Der vorliegende Betrieb und die absehbar geplanten Erweiterungsabsichten erfordern mithin keine Genehmigungstatbestände, welche hinsichtlich ihres besonderen Störgrades auf § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) als Genehmigungsgrundlage zu gründen wären. Es ist somit davon auszugehen, dass an den relevanten Aufpunkten der umgebenden Wohngebiete bzw. des sich weiter südlich befindenden Ferienhausgebietes (Bebauungsplan Nr. 15 "Elbeblick") auch weiterhin sowohl die Tag- als auch Nachtwerte, entsprechend der Orientierungswerte zu Beiblatt 1 der DIN 18005/Teil 1 eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen, resultierend aus den gewachsenen Nachbarschaften im weiteren Betrachtungsraum stellen sich als tolerierbar dar und sind in der Regel akustisch nicht wahrnehmbar.

Ferner kann die vorliegende Planung, wie vorstehend genannt, auch weiterhin Bezug nehmen auf das zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" der Stadt Coswig (Anhalt) erarbeitete schalltechnische Gutachten¹¹. In diesem Gutachten wurden die östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 "Buroer Feld" des Weiteren angrenzenden Flächen der Gemarkung Coswig mit untersucht. Für hier zukünftig mögliche Erweiterungsflächen gewerblicher Art wurden im Bebauungsplan Nr. 19 die Emissionskontingente so bestimmt, dass sich die Gesamtemissionssituation unter Berücksichtigung der im Gutachten ermittelten Ergebnisse nicht verändert. Dies führt für die hiesigen potenziellen Erweiterungsflächen zu Emissionskontingenten, die tagsüber eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zulässig werden lassen. Lediglich nachts ist von einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung lt. Gutachten auszugehen.

Für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung bedeutet dies, dass das Plangebiet bereits Bestandteil der analytisch erfassten Schallquellen im Betrachtungsraum des Gutachtens war und die von dem Betriebsstandort ausgehenden Emissionen eingerechnet wurden. Da zukünftig nicht davon auszugehen ist, dass sich das Betriebsregime gegenüber dem derzeitigen in Emissionsgrößenordnungen ändern wird, schlussfolgert die Stadt Coswig (Anhalt) im Ergebnis der Auswertung vorgenannten Gutachtens, dass eine Einschränkung der gewerblichen Tätigkeit am vorliegenden Standort sich in der

¹¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Buroer Feld" in Coswig (Anhalt) vom 12.02.2007, Nr. 07024, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

Gesamtbetrachtung der weiteren Emittenten gewerblicher Art entlang der Roßlauer Straße aus dem gewerblichen Bereich heraus nicht erforderlich darstellt. In dieser Weise beurteilt die Immissionsbehörde im Ergebnis des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

9. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in einem ausgedehnten archäologischen Flächendenkmal: "Urgeschichtliche Besiedelung Büroer Feld". Das Kulturdenkmal ist geprägt durch Siedlungen und Gräberfelder, die hier vor allem in urgeschichtlicher Zeit angelegt wurden. Durch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Inanspruchnahme bodendenkmalpflegerisch relevanter Bereiche (Erweiterungsflächen). Diese Bereiche müssen entsprechend ihrer zukünftigen Nutzungsstruktur untersucht werden und sind für den Plangeltungsbereich (einschließlich der bereits überbauten Flächen) als solche auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Veränderungen an Kulturdenkmälern bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) geregelt. Hierzu erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Coswig (Anhalt) bzw. dem jeweiligen Vorhabenträger und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem Vorhabenträger gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA.

10. BRANDSCHUTZ

Änderungen der Rahmenbedingungen für die Feuerlöschwasserversorgung ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan entsprechend der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" mitgeteilten Stellungnahme des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen zum Planverfahren. Demnach ist der Löschwasserbedarf für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

Der erforderliche Löschwasserbedarf für die zulässige Bebauung ist nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung anzusetzen (Grundsatz) und im Bebauungsplan festzulegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern eine Grundsatzabsicherung mit 96 m³/h. Die Löschwasserversorgung ist durch geeignete Löschwasserentnahmestellen wie Hydranten, Flachspiegelbrunnen oder Löschteiche (etc.) durch die Gemeinde sicherzustellen.

Entsprechend der konkreten Nutzung eines Gebäudes kann darüber hinaus die Vorhaltung weiterer Löschwassermengen notwendig sein (Objektschutz). Eine diesbezügliche Beurteilung kann jedoch erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Nachfolgende Forderungen sind dabei zu beachten:

- Es ist eine jederzeit zugängliche Zufahrt auf dem Grundstück und eine Umfahrt zum gesamten Objekt für die Feuerwehr vorzusehen. Die Anordnung, Ausbildung und Befestigung der Feuerwehru- und -umfahrt müssen den Anforderungen gemäß § 5 BauO LSA i. V. m. dem MBl. LSA Nr. 25/2013 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Feuerwehru- und -umfahrten sowie Bewegungsflächen müssen stets freigehalten und entsprechend gekennzeichnet werden.
 - MBl. LSA Nr. 25/2013 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr
 - DIN 4066 Hinweiszeichen für den Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz sind in regelmäßigen Abständen Hydranten angeordnet. Die Löschwassermenge variiert hierbei entsprechend den hydraulischen Verhältnissen im Rohrleitungsnetz. Zum exakten Nachweis der im Trinkwassernetz zur Verfügung stehenden Löschwassermenge sind zu gegebener Zeit Hydrantenmessungen erforderlich.

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

Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht über das öffentliche Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann, sind in Abhängigkeit der späteren Nutzung ggf. Löschwasserteiche bzw. Zisternen vorzusehen (Objektschutz). Für eventuell erforderliche technische Mehraufwendungen für die Bereitstellung von Löschwasser sind entsprechende Vereinbarungen mit den Stadtwerken Coswig/Anhalt zur Kostenbeteiligung erforderlich.

11. ALTLASTEN/ABLAGERUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Wittenberg eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) erfasst¹². Die Umgrenzung des Altstandortes wurde auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme). Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreises Wittenberg verwiesen.

¹² Altstandort "Papierfabrik Coswig" - Erhebung

Somit wird darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittenberg gemäß § 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) unverzüglich zu informieren ist.

Hinweis:

Sofern Bodenaushub in, auf oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird oder er dient zur Herstellung einer solchen, gelten die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung. Bei der Entsorgung außerhalb des Baugrundstückes ist ein Register zu führen, das der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unter Angabe der Abfalldeklaration (AW-Nummer), der angefallenen Menge, der Beschaffenheit (Analysenprotokoll) und des Entsorgungsweges (Ort der Verwertung bzw. Name des Verwerters) spätestens bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorzulegen ist. Ist eine Verwertung von Bodenaushub in einem technischen Bauwerk im Rahmen der Baumaßnahme vorgesehen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.

Die Grundwassersituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffend wird darauf hingewiesen, dass sich der Standort im Abstrom einer in ca. 1,4 km Entfernung im Antonienhüttenweg liegenden Altlastenverdachtsfläche des ehemaligen Chemiewerkes Coswig befindet. Regelmäßige Grundwasseruntersuchungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde belegen, dass sich die arsenbelastete Schadstofffahne bis in den Bereich der B 187 ausgebreitet hat.

Sofern bei Tiefbauarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahme auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

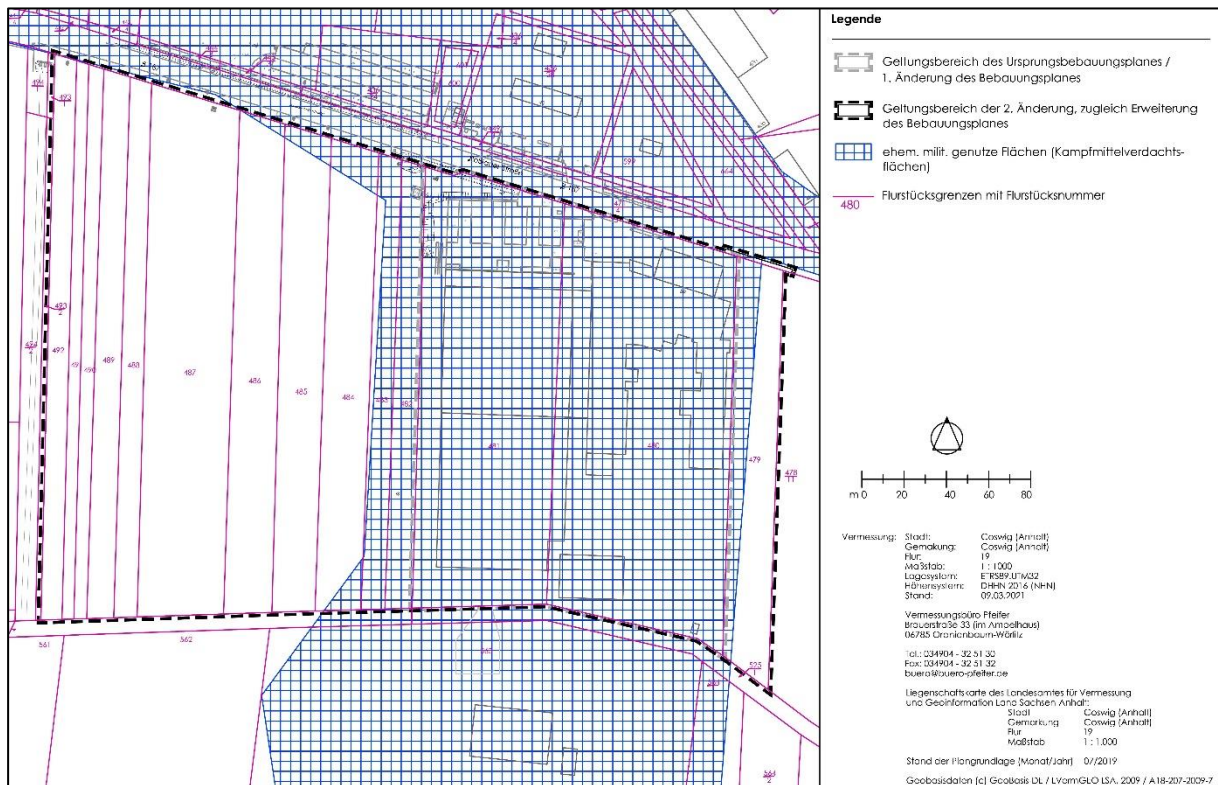
Darüber hinaus sind die Ausführungen diesbezüglich in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan zu beachten.

12. KAMPFMITTEL

Nach den beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet nicht zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen.

Die Überprüfung durch den Landkreis Wittenberg, FD Ordnung und Sicherheit hat allerdings ergeben, dass bei einigen Flurstücken (siehe Textkarte) militärischer Regelbetrieb stattgefunden hat und somit diese Flächen als Kampfmittelverdachtsflächen zu kennzeichnen sind. Das bedeutet, soweit keine abschließende, flächendeckende Kampfmittelräumung durchgeführt wurde, der Verdacht auf blindgegangene Abwurfmunition oder Vergrabungen von Munition bestehen könnte. Im Hinblick auf geplante erdeingreifende Maßnahmen

sollte im Vorfeld ein Antrag auf Auskunftersuchen an den KBD Sachsen-Anhalt gestellt werden. Dieser schätzt das Gefährdungspotenzial der betroffenen Flächen ein und gibt eventuell weitere Handlungshinweise. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.



13. BAUGRUND

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2009 unter Kapitel 3.11 verwiesen.

Zum Baugrund im Bereich der geplanten Erweiterung gibt es seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen keine besonderen Hinweise oder Bedenken. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

14. FLÄCHENÜBERSICHT ZUR 2. ÄNDERUNG, ZUGLEICH ERWEITERUNG

Geltungsbereich der 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", Coswig (Anhalt)	7,48 ha	100,00%
Baugebiete: - Gewerbegebiete	6,34 ha	84,76 %
Grünflächen - Grünflächen, privat	1,13 ha	15,11 %
Verkehrsflächen - Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,01 ha	0,13 %

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

15.1. Allgemeines Vorkaufsrecht

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB ist für das Bebauungsplangebiet in der Fassung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung nicht vorgesehen.

15.2 Besonderes Vorkaufsrecht

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist für das Plangebiet der 2. Änderung, zugleich Erweiterung nicht beabsichtigt.

15.3 Kosten

Kosten entstehen durch das vorliegende Planverfahren und durch ggf. anteilig zu übernehmende Erschließungs- und Vermessungsleistungen. Diese werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Einvernehmen mit der Stadt Coswig (Anhalt) übernommen. Somit resultieren für die Stadt Coswig (Anhalt) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten.

15.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹³

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

- der Umlegung
- der vereinfachten Umlegung oder
- der Enteignung

in Betracht.

¹³ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

15.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch die 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Coswig (Anhalt) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung, zugleich Erweiterung soziale Härten eintreten, wird die Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

16. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung, zugleich Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe", Stadt Coswig (Anhalt) wurde zum Verfahrensstand Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis einschließlich 04.12.2024 veröffentlicht. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen in der Sitzung am __.__.2025 durch den Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) als Begründung gebilligt.

Coswig (Anhalt), den

.....
Bürgermeister

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Potenzialprognose B-Plan Nr. 20 "WS Coswiger Wellpappe" 2. Änderung, Dr. Thomas Hofmann, Dessau-Roßlau, Stand März 2023