Große Kreisstadt Coswig

Satzung

zum

Bebauungsplan Nr. 35 »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz«

Fassung vom 3. November 2010

Große Kreisstadt Coswig

Begründung
mit Umweltbericht

zur

Satzung

zum

Bebauungsplan Nr. 35
»Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz«

Fassung vom 3. November 2010

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**	**3**
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Größe und Lage des Plangebiets	3
1.3	Bisherige Nutzung	3
1.4	Angrenzende Nutzungen	3
1.5	Nutzungseignung	4
2.	**Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**	**4**
3.	**Übergeordnete Planungen**	**5**
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Landesentwicklungsplan	5
3.1.2	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen	7
3.3.1	Denkmalschutz	7
3.3.2	Natur- und Landschaftsschutz	8
3.3.3	Weitere rechtliche Bindungen	8
4.	**Umweltbericht**	**9**
4.1	Einleitung	9
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	9
4.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	9
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	10
4.2.1.1	Schutzgut Mensch	10
4.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
4.2.1.3	Schutzgut Boden	11
4.2.1.4	Schutzgut Wasser	12
4.2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	12
4.2.1.6	Schutzgut Landschaft	13
4.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
4.2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
4.2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	14
4.2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	14
4.2.2.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	14
4.2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
4.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.2.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	16
4.2.3.2	Schutzgut Mensch	16
4.2.3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
4.2.3.4	Schutzgut Boden	16
4.2.3.5	Schutzgut Wasser	17
4.2.3.6	Schutzgut Luft und Klima	17
4.2.3.7	Schutzgut Landschaft	17
4.2.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17

4.3	Zusätzliche Angaben	17
4.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
4.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
4.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
5.	**Erschließung**	**19**
5.1	Verkehrserschließung	19
5.1.1	Äußere Erschließung	19
5.1.2	Innere Erschließung	19
5.1.3	Ruhender Verkehr	19
5.1.4	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	19
5.1.5	Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Verkehrsaufkommen	19
5.2	Stadttechnische Erschließung	20
5.2.1	Vorbemerkung	20
5.2.2	Trink- und Löschwasserversorgung	20
5.2.3	Entwässerung	20
5.2.4	Elektroenergieversorgung	21
5.2.5	Gasversorgung	21
5.2.6	Abfallerfassung und -entsorgung	21
6.	**Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**	**22**
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	22
6.3	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)	23
6.4	Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)	24
6.5	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)	25
6.6	Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 BauGB)	26
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 2 SächsBO)	28
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	29
6.8.1	Verkehrsanlagen	29
6.8.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	29
6.9	Hinweise	29
7.	**Verzeichnis der Anlagen**	**34**

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz« wird begrenzt durch

- die Grenzen der Straßenplanung zur Staatsstraße S 84 (Planfeststellung zum Bauabschnitt 2.1, dauerhafter Grunderwerb) sowie die Grenzen der Flurstücke 539*, 383c*, 380/1* und 375/10* im Norden
- die Grenzen der Flurstücke 1770**, 1769**, 1763** sowie 342/3* im Osten,
- die Grenzen der Straßenplanung zur Staatsstraße S 84 (Planfeststellung zum Bauabschnitt 2.1, dauerhafter Grunderwerb) sowie die Grenzen der Flurstücke 342a*, 343/4* und 387/1* im Süden und
- die Grenzen der Flurstücke 395/1*, 392c*, 390/2*, 390/1* sowie 391* im Westen.

* Gemarkung Kötitz (Coswig)
** Gemarkung Naundorf (Radebeul)

In der Planfassung *Überarbeiteter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.6.2010 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008 um die durch das Straßenbauvorhaben zur S 84 (neu) abgetrennten Teilflächen des Flurstücks 375/9 westlich bzw. südwestlich der S 84 (neu) erweitert.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) zur Satzung zeichnerisch festgesetzt. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1: 1000.

1.2 Größe und Lage des Plangebiets

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zum »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig-Kötitz« beträgt ca. 26,7 ha.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Ortslage der Stadt Coswig und grenzt im Osten direkt an Radebeul sowie im Süden an die Elbaue an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt topografisch nahezu eben, wurde allerdings im Zuge der Nutzungsgeschichte in den letzten ca. 100 Jahren durch Ablagerungen erheblich überformt.

1.3 Bisherige Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz« wurden bereits seit mehreren Jahrzehnten als Industrie- und Gewerbeflächen genutzt (seit 1885 bis 1990: Zellstoffwerk sowie seither verschiedene Folgenutzungen [z.Z.: Unternehmen im Bereich Recyling, Holzhandel, Tiefbau / Baumaschinenvermietung, Wellpappenverarbeitung]), in Teilflächen liegen sie zur Zeit aber brach.

1.4 Angrenzende Nutzungen

Angrenzend zum Plangebiet bestehen lt. Flächennutzungsplan für Coswig bzw. für Radebeul folgende Nutzungen:

- im Süden und Westen: Grün- und Freiflächen
- im Nordwesten: gemischte Bauflächen
- im Norden: gewerbliche Bauflächen
- im Osten: gemischte und gewerbliche Bauflächen.

Grundsätzliche Nutzungskonflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zum »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz« sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

1.5 Nutzungseignung

Der Standort ist aufgrund seiner Nutzungsgeschichte sowie seiner Randlage innerhalb des verdichteten Raums auch weiterhin für eine industriell- gewerbliche Nutzung geeignet.
Nach Neubau und Verkehrsfreigabe der Staatsstraße S 84 (neu) wird der Standort besser an das überregionale Straßennetz angebunden, sodass er für eine gegenüber dem Bestand erweiterte industriell-gewerbliche Nutzung attraktiver wird.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Anforderungen an einen zukunftssicheren Wirtschaftsstandort umgesetzt und damit die Voraussetzungen zum Erhalt regionaler Wirtschaftskraft geschaffen.
Die in diesem Zusammenhang erforderlichen baulichen und Erschließungsanlagen können im Plangebiet sinnvoll eingeordnet werden.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der vorhandene Zustand des Plangebietes ist im Wesentlichen durch drei Aspekte geprägt:
- für Teile des Plangebietes besteht z.Z. kein Baurecht, da diese Flächen aufgrund aufgegebener Nutzungen zum Außenbereich zugeordnet werden müssen
- die Rückstände aus den Vornutzungen im Gebiet (Altbebauungen, Altlasten, Ablagerungen) bedürfen einer Beplanung hinsichtlich einer möglichen Folgenutzung
- mit der Straßenplanung zur Staatsstraße S 84 (neu) wird das Plangebiet in zwei Teile zerschnitten, damit ist eine öffentliche Erschließung insbesondere der westlich der Straßentrasse liegenden Grundstücke nicht mehr uneingeschränkt gesichert.

Dieser vorhandene Zustand erfordert Regelungen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung.

Basis dieser Planung stellen Aufstellungsbeschlüsse des Stadtrates vom 27.9.1995 (»Erschließungsstraße im Ostteil des Industriegebiets Coswig- Kötitz«) und vom 28.2.1996 (»Industriegebiet Coswig-Kötitz«) dar. Die Ziele der Planung wurden dabei wie folgt definiert:
- Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Erschließung gewerblicher Bauflächen
- Ansiedlung von klein- und mittelständischem Gewerbe.

In der Planfassung *Überarbeiteter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.6.2010 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008 um die durch das Straßenbauvorhaben zur S 84 (neu) abgetrennten Teilflächen des Flurstücks 375/9 westlich bzw. südwestlich der S 84 (neu) erweitert, da für diese Flächen städtebaulicher Regelungsbedarf wie folgt festgestellt wurde:
- Die Teilfläche des Flurstücks 375/9 westlich der S 84 (neu) wird lt. Nebenbestimmung 7.10 der Planfeststellung vom 22.2.2010 nicht mehr für eine landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen.
- In der Teilfläche des Flurstücks 375/9 südwestlich der S 84 (neu) / südöstlich des Flurstücks 375/4 besteht Regelungsbedarf aufgrund
  - der Lage der Fläche an der S 84 neu als »Eingangstor« zur Stadt Coswig
  - der vorhandenen Altlasten in der Fläche
  - eines Flächenbedarfes für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen
  - Nutzungsabsichten des Grundstückseigentümers.

Diese Teilflächen waren daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan

In der am 16. Dezember 2003 von der sächsischen Staatsregierung beschlossenen Verordnung über den »Landesentwicklungsplan 2003« (LEP 2003) sind die allgemeinen landesentwicklungspolitischen Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung im Freistaat Sachsen fixiert.
Mit dem LEP 2003 wird seitens der sächsischen Staatsregierung das Ziel verfolgt, Sachsen und seine Teilräume als Lebens- und Wirtschaftsstandort in einem größer werdenden Europa zu stärken und hierfür unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen einen vorausschauenden und ausgestaltungsfähigen Rahmen zu setzen. Gleichzeitig soll der Landesentwicklungsplan im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumnutzungsansprüche regeln und zum Konsens bringen, Planungssicherheit schaffen sowie Planungen beschleunigen. In diesem Prozess wird den Regionen ein breiter Gestaltungs- und Endscheidungsspielraum eröffnet und die Verantwortung der kommunalen Ebene gestärkt.
Die Rahmensetzung des Landesentwicklungsplans wird in den Regionalplänen für die Planungsregionen Chemnitz-Erzgebirge, Oberes Elbtal / Osterzgebirge, Oberlausitz-Niederschlesien, Westsachsen und Südwestsachsen ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Die vorhandenen Regionalpläne sind an den LEP 2003 anzupassen.
Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene wiederum muss die konkreten Ziele der Raumordnung beachten und die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigen.

Im LEP 2003 wird Coswig als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Für die Siedlungsentwicklung ist dabei folgendes Ziel (Z) bedeutsam:

Z 2.3.10
»Die Städte Coswig ... sollen sich als Mittelzentren im Verdichtungsraum in ihrer Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so entwickeln, dass die Funktionsfähigkeit der Oberzentren nicht beeinträchtigt wird.«

3.1.2 Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für die Planungsregion Oberes Elbtal / Osterzgebirge in der seit 3.5.2001 verbindlichen Fassung wird Coswig in der regionalen Siedlungs- und Raumstruktur in der Kategorie »Siedlungsbereich zur Aufgliederung von Achsen« als Mittelzentrum / Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Begriff »Siedlungsbereich« ist dabei im Regionalplan definiert als »ein aus einem oder mehreren Gemeindeteilen bestehender Bereich, in dem sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinaus (überörtliche Ansiedlung) oder zur örtlichen Konzentration der Eigenentwicklung vorrangig vollziehen soll. Siedlungsbereiche dienen der Gliederung der Achsen«.

Für die Siedlungsentwicklung ist dabei folgendes Ziel (Z) bedeutsam:

3.3.2.2 (Z)
»Durch die Städte und Gemeinden sind die Siedlungsbereiche zur Aufgliederung der Achsen im Rahmen der Bauleitplanung auszuformen«.

Südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich gemäß Darstellung im Regionalplan, Karte 2 *Raumnutzung* ein Vorranggebiet (VRG) Natur und Landschaft.

Für die Siedlungsentwicklung ist dabei folgendes Ziel (Z) bedeutsam:

4.4.1.1 (Z)
»Die Vorranggebiete Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Kerngebiete des ökologischen Verbundsystems fungieren.«

In der mit Bekanntmachung vom 26.10.2009 veröffentlichten *Ersten Gesamtfortschreibung 2009* des Regionalplanes in Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2003 liegt der Planbereich nach Karte 4 *Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft* in einem Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und / oder Grundwasserkontamination.

Für die Siedlungsentwicklung ist dabei folgendes Ziel (Z) bedeutsam:

7.3.4 (Z)
»In den »Gebieten mit anthropogen bedingter Boden- und/oder Grundwasserkontamination« sind unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse auf der Grundlage von Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Dekontaminationsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Mittel- bis langfristig soll eine Grundwasserbeschaffenheit erreicht werden, die der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie entspricht.«
Gemäß Begründung dieses Zieles werden die konkreten Sanierungsmaßnahmen durch die unteren und höheren Wasserbehörden in Zusammenarbeit mit den berührten Fachbehörden festgelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (rechtswirksam seit 23.06.2006) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie als Grünfläche in der Randzone zur Elbe (Böschungen) dargestellt. Im südwestlichen Randbereich (Flurstücke 393/1 i.T. und 394 i.T.) ist im Plangebiet eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Planung) / Fläche »F3« dargestellt. Weiterhin wurde in der Randzone zur Elbe das Überschwemmungsgebiet zum HQ 100 festgesetzt sowie ein Bauvorbehaltsgebiet für die Verlegung der Bundesstraße B 6 nachrichtlich übernommen. Im Bereich der Flurstücke 375/8 und 375/22 wurden Altlastenstandorte vermerkt.

Die zukünftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz« entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan ist damit nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
In zukünftigen Überarbeitungen sind die Abgrenzungen der gewerblichen Bauflächen bzw. der Grünflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Planausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (ohne Maßstab):

3.3 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen

3.3.1 Denkmalschutz

Das in Jahrhunderten entstandene Stadt- und Landschaftsbild in seinem besonderen Zusammenhang von Kulturlandschaft und Bebauung genießt Schutz nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz - SächsDSchG) vom 3. März 1993 (rechtsbereinigt mit Stand vom 23. Mai 2004).

Kulturdenkmale (Einzelanlagen und Sachgesamtheiten)
In der Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Einzelanlagen und Sachgesamtheiten nach §§ 2 und 10 SächsDSchG) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmale erfasst. Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend sind die Gebäude Naundorfer Straße 9 und 11 sowie Tännichtweg 41/43 und 45/47 (Radebeul) in die Kulturdenkmalliste als Einzeldenkmal eingetragen.

Archäologische Kulturdenkmale
Das Planungsgebiet ist Teil einer vielschichtig geprägten Kulturlandschaft mit hoher archäologischer Relevanz.
In der beim Landesamt für Archäologie geführten Kulturdenkmalliste (archäologische Kulturdenkmale nach §§ 2 und 10 SächsDSchG) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kulturdenkmale erfasst.

3.3.2 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt randlich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) »Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge« (in Kraft seit Dezember 2007). Dabei liegen die im Bebauungsplan als Bauflächen festgesetzten Flächen im Wesentlichen außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes.
Für die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Bauflächen der Flurstücke 393/1 und 394 (Baufläche GE 1) mit einer Fläche von ca. 2.490 m² besteht Bestandsschutz für die gewerbliche Nutzung durch die Fa. Jürgen Görner (Tiefbau, Lagerwirtschaft & Vertrieb), hochbauliche Anlagen sind in dieser Fläche allerdings nicht vorhanden. Eine Ausgliederung dieser Teilfläche aus dem LSG soll mit der nächsten Änderung des LSG vorgenommen werden, da diese Fläche auch zukünftig gewerblich genutzt wird.

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale und geschützte Biotope ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Süden direkt an das FFH- Gebiet »Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg« (SCI 4545-301) sowie das SPA- Gebiet »Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg« (SPA 4545-452) an. Im Bebauungsplanverfahren wurden daher FFH- Vorprüfungen zur Verträglichkeit der Planungen mit den Erhaltungszielen der FFH- bzw. SPA- Gebiete durchgeführt (siehe Anlagen 2 und 3).

3.3.3 Weitere rechtliche Bindungen

Baumschutzsatzung
Für Bäume und andere Gehölze im Gebiet der Stadt Coswig ist die »Satzung der Stadt Coswig zum Schutz und zur Pflege des Baumbestandes und anderer Gehölze« i.d.F.v. 28.02.2002 zu beachten.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das überplante Gebiet des Bebauungsplanes ist ca. 26,7 ha groß. Es teilt sich in zwei Bereiche, welche in nord- südlicher Richtung durch den geplanten Neubau der Staatsstraße S 84 / Bauabschnitt 2.1 zerschnitten wird.
Geplant ist die Nutzung der Fläche als Industrie- und Gewerbegebiet.
Das Planungsgebiet wird bereits seit 1885 gewerblich / industriell genutzt, aktuell durch Unternehmen im Bereich Recyling, Holzhandel, Tiefbau / Baumaschinenvermietung, Wellpappenverarbeitung. In Teilflächen liegt das Gebiet allerdings z.Z. brach.
Der Planungsraum grenzt im Osten an die Stadt Radebeul (Wohnbebauung, Gewerbeflächen), im Norden an die Naundorfer Straße (Gewerbeflächen), im Westen an Wohnbebauung und Grünland und im Süden an die Elbaue.

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB führt aus*: »... mit Grund und Boden (soll) sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen.«*

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. § 18 Absatz 1 BNatSchG führt weiterhin aus: *»Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.«* Nach § 1a Absatz 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

Die §§ 23 bis 36 BNatSchG weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete aus. Die Schutzgebietserklärung liegt bei den Ländern. Die Elbaue ist als Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG) ausgewiesen. *»In einem Landschaftsschutzgebiet sind ... alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.«* (§ 26 Absatz 2 BNatSchG).

Die §§ 31 bis 36 BNatSchG dienen dem Aufbau und dem Schutz des Europäischen ökologischen Netzes »Natura 2000«. Die an das Plangebiet im Süden angrenzende Elbaue ist sowohl als Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung als auch als Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Beide Gebiete tragen den gleichen Namen »Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg«.

Schutz vor Lärmbelastungen (BImSchG)

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Bebauungspläne im Allgemeinen nach der DIN 18005 beurteilt. Diese legt fest: *»In der städtebaulichen Planung sind nach § 50 BImSchG die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.«*
Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 4), auf dessen Grundlage zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Bebauungsplan Einschränkung der zulässigen Schallemissionskontingente in den Baugebieten festgesetzt wurden.

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan trifft Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung, welche für alle öffentlichen Planungsträger bei Planungen und sonstigen Maßnahmen verbindlich sind. Coswig wird als Mittelzentrum ausgewiesen, mit intraregionaler Bedeutung u.a. als Wirtschaftsstandort. Der Landesentwicklungsplan weist auch auf die vorrangige Nutzung vorhandener Bauflächen hin.

Regionalplan

In der Regionalplanung werden konkretere Aussagen auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes gemacht. Der Planungsraum liegt in einem Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- und/ oder Grundwasserkontamination. Die angrenzende Elbaue ist als Überschwemmungsgebiet, überregional bedeutsame Vogelflugachse, Vorranggebiet Hochwasserschutz und Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Westteil des Planungsraumes erhielt auch, wie große Teile von Coswig, eine Ausweisung als »Vorbehaltsgebiet Wasserressource«.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (rechtswirksam seit 23.06.2006) weist den Planungsraum als (bestehende) gewerbliche Baufläche aus. Die Hangflächen zur Elbe hin sind als Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Die geplante Trassenführung der S 84 (neu) ist ebenfalls dargestellt. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im westlichen Planungsraum sowie südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine **Wohn**nutzung vorhanden, Wohngebäude befinden sich aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend in der Naundorfer Straße / Am Kalkberg und am Tännichtweg (bereits Stadt Radebeul).
Der Planungsraum ist aufgrund seiner Ausstattung im Gegensatz zur angrenzenden Elbaue für die **Naherholung** nicht von Interesse. Im Westteil wird er durch Ruderalflächen, die ehemalige »Kötitzer Halde«, Aufschüttungen und Industrieruinen bestimmt, im Ostteil von Gewerbeansiedlungen.

Bewertung:
Die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld des Plangebiets sind durch Lärm, Verkehr und Luftschadstoffe der vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte bereits erheblich vorbelastet.

4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Den größten Teil der unversiegelten Flächen im Planungsraum nehmen trockene Ruderalflächen auf Aufschüttungen mit einem gehäuften Auftreten der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) ein. Dichte Gehölzflächen auf der südlichen Böschung, in denen neben Robinien (*Robinia pseudoacacia*) auch andere Arten wie Stieleiche (*Quercus robur*) und Feldahorn (*Acer campestre*) zu finden sind, weisen den höchsten **Biotopwert** auf.
Im Planungsraum ist das Vorkommen siedlungsrandtypischer **Arten**, vor allem Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger zu erwarten, welche Lebensräume auf Ruderalflächen und in extensiv genutzten Gärten finden. Bei der Vorort- Begehung wurden auch Rehe angetroffen, die in den Gehölzen des Planungsraumes Deckung finden. Faunistische / floristische Gutachten wurden für das Planverfahren nicht durchgeführt.

Bewertung:
Der Planungsraum ist durch seine Nutzungsgeschichte als Industrie- / Gewerbestandort incl. der aktuellen Nutzungen und Brachflächen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen stark vorbelastet. Die Brachflächen bieten für Tiere und Pflanzen jedoch auch Lebens- und Rückzugsraum in der gehölzarmen Landschaft.

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Ein natürliches Bodengefüge ist im Planungsraum kaum mehr zu finden, die Bodenfunktionen laufen also nur in eingeschränktem Maße ab. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches ist der Anteil an versiegelter Fläche sehr hoch. Der Westteil des Geltungsbereiches wurde im Zuge der Nutzungsgeschichte des Gebietes in den letzten ca. 100 Jahren durch Ablagerungen erheblich überformt.

Das Gebiet ist mit folgenden Verdachtsflächen gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Meißen vom 5.12.2008 zur Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008 im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) ausgewiesen:

- SALKA- Nr.: 80200614 »Zellstoffwerke« (HW: 5665050, RW: 5401030, Fläche: 70.000 m²)
  Kategorie: altlastverdächtige Fläche
  Bearbeitungsstand: OU abgeschlossen
  Handlungsbedarf: Erkunden
  Bemerkungen: Im Zuge der SALKA Überarbeitung OU, SU gelöscht und durchgef. Untersuchungen auf OU abgeschlossen geändert; Abbruchmaßnahmen und Beräumungen wurden durchgeführt.
  Grundwasser: Gefährdung vorhanden
  Oberflächenwasser: keine Gefährdung
  Boden: Gefährdung vorhanden
  Luft: keine Gefährdung
  Sonstiges: keine Gefährdung.
- SALKA- Nr.: 80100205 »Altablagerung Absetzhalde für Kalkschlamm« (HW: 5664839, RW: 5400893).

Für die Altlast 80200614 »Zellstoffwerke« stand zur Bearbeitung des *Überarbeiteten Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.06.2010 der Ergebnisbericht zur Historischen Untersuchung im Betriebsgelände „Zellstoffwerk“ vom 20.11.2009 / 18.03.2010 zur Verfügung (siehe Anlage 5).

Für die Altlast 80100205 »Altablagerung Absetzhalde für Kalkschlamm« stand zur Bearbeitung des *Überarbeiteten Entwurfs zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.06.2010 der Ergebnisbericht zur Historischen Untersuchung der Altablagerung „Absetzhalde für Kalkschlamm“ auf dem Gelände des Zellstoffwerkes vom 20.11.2009 / 18.03.2010 zur Verfügung (siehe Anlage 6). Der Gutachter empfiehlt in

diesem Bericht eine Archivierung des Vorgangs im SALKA sowie eine Weiterbetrachtung der Altablagerung im Rahmen der Altlast 80200614 »Zellstoffwerke«.

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen (incl. der Untersuchungen des *Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik* vom 27.03.2008 und 14.05.2008 im Rahmen der Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008) geht hervor, dass aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Vornutzung des Gebietes großflächig von ungünstigen Bodengrundverhältnissen sowie Altlastkontaminationen auszugehen ist.

In Auswertung dieser Untersuchungen ist bzgl. Gefahrenabwehrmaßnahmen der Altlastenbehandlung nach derzeitigem Kenntnisstand kein akuter Handlungsbedarf gegeben. Allerdings wird bezüglich der notwendigen Maßnahmen für Umbau- und insbesondere Tiefbauarbeiten auf die Ausführungen in den Abschnitten 6.6 und 6.9 (hier die Unterpunkte *Tiefbauarbeiten* und *Baugrund*) sowie in der Anlage 5 verwiesen.
Mit schlechten Baugrundverhältnissen - die nicht eigentlicher Bestandteil der Altlastenerkundung sind - und dementsprechenden finanziellen Aufwendungen ist für große Areale aufgrund der Ablagerungssituation zu rechnen (s.a. Ausführungen in Abschnitt 6.6).

Bewertung:
Der Planungsraum ist insbesondere durch seine Nutzungsgeschichte als Industrie- / Gewerbestandort aber auch durch aktuelle Nutzungen und Brachflächen hinsichtlich des Schutzgutes Boden stark vorbelastet.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Der Planungsraum befindet sich in der Elbniederung. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel zwischen 6 und 8,5 m, auf den Aufschüttungsflächen mehr. Das Grundwasser fließt in Richtung der Fließrichtung der Elbe, d.h. in südwestlicher Richtung. Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden. Die Elbe befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m südlich der Grenze des Geltungsbereichs.

Bewertung:
Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund der Aufschüttungen im Gebiet sehr hoch, das Grundwasser also relativ geschützt. Da jedoch über dem Grundwasserspiegel kein bindiger Bodenhorizont vorhanden ist, besteht kein natürlicher Schutz gegen von der Oberfläche bzw. aus den Aufschüttungen einsickernde Schadstoffe. In den aktuell vorliegenden Untersuchungen (siehe dazu Anlage 5) wurde allerdings bzgl. des Schutzes des Grundwassers vor Verunreinigung aus diesen Aufschüttungen kein akuter Handlungsbedarf festgestellt.
Durch Versiegelung des Bodens kommt es zu Beeinträchtigungen der Wasserrückhaltung des Bodens, da die Versickerung dadurch behindert wird.
Die Einleitung von unbelastetem Regenwasser in die Elbe lässt nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes erkennen.

4.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das **Regionalklima** wird im Wesentlichen durch die vorherrschenden Westwinde geprägt, welche ozeanische (milde und feuchte) Luft mit sich bringen. In der Dresdner Elbtalweitung gewinnen aber auch kontinentale Einflüsse an Bedeutung. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit +9℃ vergleichsweise hoch. Die Niederschläge im Jahresdurchschnitt betragen 640 mm (langjähriges Mittel für das benachbarte Meißen). Das jährliche Niederschlagsmaximum liegt in den Sommermonaten (gewittrige Starkniederschläge).

Lokalklimatisch bedeutet die Lage im Elbtal eine erhöhte Nebelhäufigkeit und Spätfrostgefahr gegenüber höher gelegenen Standorten. Durch die breite Elbaue kommt es vermehrt zur Kaltluftbildung, welche langsam elbabwärts strömt.

Lufthygiene: Bezüglich der aktuellen Immissionsbelastung liegen keine konkreten Werte vor. Häufige Inversionswetterlagen während des Winterhalbjahres führen jedoch gerade im Elbtal zur Anreicherung von Schadgasen in der unteren Atmosphäre. Belastungen durch Verkehr und Industrie im Umfeld sind auch im Planungsraum zu vermuten. Genaue Werte sind nicht bekannt.

Bewertung:
Der Planungsraum ist lokalklimatisch und lufthygienisch durch Flächenversiegelung, Lärm, Verkehr und Luftschadstoffe der vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorte bereits vorbelastet. Aufgrund der großen angrenzenden Freiflächen der Elbaue werden diese Vorbelastungen jedoch zum größten Teil kompensiert.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch den vorhandenen – teilweise ruinösen – Gebäudebestand, einem Schornstein sowie durch Aufschüttungen aus der industriellen / gewerblichen Vornutzung im Gebiet des Bebauungsplanes stark geprägt. Im und um den Planungsraum befinden sich außerdem mehrere Hochspannungsfreileitungen. Der Planungsraum wird teilweise randlich mit markanten Großbäumen eingefasst.

Bewertung:
Insbesondere der ruinöse Gebäudebestand, der Schornstein, die Hochspannungsfreileitungen sowie die zur Elbaue landschaftsbildwirksamen Aufschüttungen beeinträchtigen das Landschaftsbild im Planungsraum negativ. Positiv auf das Landschaftsbild wirken sich in Teilbereichen die markanten Großbäume an den Rändern des Planungsraumes aus.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsraum sind keine geschützten Kulturdenkmale ausgewiesen. Außerhalb des Planungsraumes sind die Gebäude Naundorfer Straße 9 und 11 als Kulturdenkmale erfasst.

Die den Planungsraum querende Trasse zum Neubau der Staatsstraße S 84 / Bauabschnitt 2.1 ist mit Beschluss der Genehmigungsbehörde vom 22.2.2010 planfestgestellt; die Straße incl. der lt. Planfeststellung zu errichtenden zugehörigen Anlagen (Bauwerke, Entwässerungsanlagen etc.) und weiteren Planstraßen / Wegen wird in Kürze realisiert.

Bewertung:
Kultur- und Bodendenkmale liegen außerhalb des Planungsraumes und werden durch die vorhandene Bebauung und Nutzung nur insoweit beeinträchtigt, dass die im Planungsraum vorhandenen Brachflächen keinen angemessenen »Hintergrund« dieser Kultur- und Sachgüter bilden.

4.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Enge Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, v.a. Grundwasser. Belastungen des Bodens durch Schadstoffeintrag wirken sich bei geringem Flurabstand unmittelbar auf das Grundwasser aus. Das Grundwasser prägt auch den Bodenaufbau mit. Boden und Wasserangebot bestimmen die Vegetation, d.h. die sich ausbildenden Biotoptypen. Durch die Aufschüttungen im Pla-

nungsraum hat sich primär eine Ruderalvegetation eingestellt. Schutzgut Biotope und Landschaftsbild wirken zusammen durch größere Gehölzstrukturen wie z.B. die Baumreihe am Tännichtweg.

4.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der Planungsraum ist insbesondere durch seine Nutzungsgeschichte als Industrie- / Gewerbestandort aber auch durch aktuelle Nutzungen und Brachflächen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft stark vorbelastet.

4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird eine schutzgutbezogene Eingriffsbewertung mit den Inhalten des Bebauungsplanes durchgeführt. Diese werden im Folgenden der Einfachheit halber als »Bauvorhaben« bezeichnet, obwohl durch den Bebauungsplan zunächst nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung geschaffen werden. Der eigentliche Eingriff in Natur und Landschaft findet erst bei der Erschließung bzw. Bebauung des Gebietes statt. Die angegebenen Werte, vor allem zu den Flächenversiegelungen, stellen die im Bebauungsplan festgesetzte Eingriffsobergrenze dar. Der tatsächliche Eingriff kann in Abhängigkeit der sich ansiedelnden Betriebe sehr viel niedriger sein.

4.2.2.1.1 Schutzgut Mensch

Lärm: Um die angrenzenden Wohnnutzungen zu schützen, wurde zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 4) angefertigt, welches die zulässigen Schallemissionen auf den einzelnen Teilflächen des Industrie- und Gewerbegebietes beschränkt: So sind tagsüber je nach Fläche 57 bis 65 dB(A)/m² zulässig, nachts reduziert sich der Wert auf 40 bis 55 dB(A)/m². Die Industriegebiete mit den höheren Emissionskontingenten liegen dabei weiter von den Wohnnutzungen entfernt. Daher ist trotz der geplanten Nutzungsintensivierung nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen.

Luftschadstoffe: Durch die Nutzungsintensivierung nimmt auch der Verkehr in und um das Gebiet zu. Damit ist eine Erhöhung der Abgasbelastung verbunden. Da die Art der sich ansiedelnden Nutzung noch nicht bekannt ist, kann der Schadstoffausstoß derzeit nicht angegeben werden. In der Umsetzung der Bauleitplanung ist auf die Bestimmungen des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu achten.

4.2.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit einer Intensivierung der Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen im Planungsgebiet Lebens- und Rückzugsraum in der gehölzarmen Landschaft verloren. Die etwas wertvolleren Gehölzflächen, welche meist am Rand des Baugebietes liegen, sollen jedoch erhalten werden. 17 Einzelbäume über 10 cm Stammdurchmesser sowie 3 Baumreihen können im Rahmen der Bebauung entfernt werden. Dabei handelt es sich oft um die Robinie, welche keine einheimische Baumart ist. Aufgrund der häufigen Störungen durch die angrenzende Nutzung und der geringwertigen Biotopausstattung ist kaum mit seltenen, geschützten Arten zu rechnen. In der Umgebung (v.a. Elbaue und Niederterrasse) finden sich auch ähnliche Flächen, auf die die Arten ausweichen können.
In die Elbaue wird anlagebedingt nicht eingegriffen. Allerdings sind betriebs- und baubedingte Beeinträchtigungen (durch Lärm und Schadstoffe) nicht auszuschließen.

Die südlich angrenzende Elbaue ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und steht als FFH- und Vogelschutzgebiet »Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg« nach europäischem Recht unter Schutz. Für

diese wurde je eine FFH- Vorprüfung erstellt, welche abprüft, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele vorliegt. Beide Vorprüfungen kommen zum Schluss, dass zwar Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Ziele des Bebauungsplanes vorliegen, diese jedoch nicht erheblich sind.

4.2.2.1.3 Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung kann im Gebiet aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen von ca. 7,7 ha auf maximal ca. 17 ha erhöht werden. Damit verbunden ist ein weiterer Verlust der Bodenfunktionen. Dieser Eingriff kann nur durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, da keine zusätzlichen Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen. Die Gesamtkompensation wird in der nachfolgenden quantitativen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen.

4.2.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist eng mit der Bodenversiegelung verknüpft. Durch die Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen der Wasserrückhaltung des Bodens, da die Versickerung (und damit die Grundwasserneubildung) dadurch behindert wird.

4.2.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Eine Verschlechterung der Lufthygiene durch die geplante Nutzung ist nicht auszuschließen, nähere Angaben dazu sind nicht möglich, da sie von der konkreten Flächennutzung abhängig sind. Lokalklimatisch bedeutet die Versiegelung von Freiflächen eine stärkere Aufwärmung der Umgebung. Aufgrund der großen angrenzenden Freiflächen der Elbaue fällt diese jedoch nicht ins Gewicht.

4.2.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Durch das Bauvorhaben ist die Beseitigung der ruinösen Gebäude zu erwarten. Die neuen Gebäude erhalten eine Höhenbegrenzung, so dass sie hinter dem z.T. bereits bestehenden Gehölzstreifen von der Elbaue aus nicht zu sehen sind. Von der Coswiger Seite her bedeutet die dichtere Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da sie im Bestand hier bereits gegeben ist. Durch die starken Vorbelastungen und die Eingrünungsmaßnahmen ist insgesamt mit einer wesentlichen Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

4.2.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Bodendenkmale liegen außerhalb des Planungsraumes und werden durch die geplante Bebauung und Nutzung nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an die Festsetzungen aus der Planfeststellung zur Staatsstraße S 84 (neu) / Bauabschnitt 2.1 angepasst, so dass auch hier keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten sind.

4.2.2.1.8 Zusammenfassung: Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Gebiet wird durch die Planung zumindest im Südwestteil vollständig in seinem Charakter verändert. Die bisher brachliegenden Bereiche werden wieder einer intensiven gewerblich- industriellen Nutzung zugeführt. Zusammen mit den bestehenden Bereichen im Nordosten entsteht ein dicht bebautes Industrie- und Gewerbegebiet, welches durch die Staatsstraße 84 (neu) / Bauabschnitt 2.1 in zwei Teile ge-

trennt wird. Teile der Grundstücksflächen, insbesondere zu den Rändern des Plangebietes, werden begrünt. Ein Streifen zur Elbaue hin wird dicht (ergänzend) bepflanzt und wirkt als Sicht- und Lärmschutz.

4.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die vorherrschenden Ruderalstadien über Jahre zu Sukzessionsflächen und letztendlich zu Wald entwickeln. Das betrifft auch die bisher spärlich bewachsene Fläche der ehemaligen Kötitzer Halde. Dabei würde die Robinie als nichteinheimische Baumart immer noch vorherrschend sein. An den versiegelten Flächen und der teilweisen Nutzung des Planungsraumes ändert sich nichts. Die Fläche verbleibt als ungeordneter Raum in der Stadtlandschaft von Coswig.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen sind:
- die Bodenversiegelung und –verdichtung so gering wie möglich zu halten,
- die Vermeidung von Schadstoffeinträgen und Lärm,
- Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes durch Anlage und Entwicklung von Biotopflächen und Gehölzpflanzungen,
- Eingrünung des Gebietes und dadurch Verbesserung des Landschaftsbildes,
- Schutz vorhandener wertvoller Gehölze und Biotope.

4.2.3.2 Schutzgut Mensch

Um eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden, erfolgt über Festsetzungen eine »Lärmstaffelung«. So wird in der Nähe von Wohnnutzungen nur eine gewerbliche Nutzung mit geringerer Lärmimmission zugelassen.

4.2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als Vermeidungsmaßnahme für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist das Kontrollieren der Gebäuderuinen vor ihrem Abriss bzw. der Bäume vor ihrer Fällung auf Niststätten und Fledermäuse zu nennen.
Als Ausgleich für die im Bebauungsplan zugelassenen Baumfällungen werden Bäume auf den Grundstücken gepflanzt. Die vorhandenen Gehölze im Südteil des Planungsraumes sowie die wertvollen, alten Baumreihen (Tännichtweg, Am Kalkberg) werden erhalten und während der Baumaßnahme geschützt. Nach Süden hin erfolgt außerdem eine dichte Gehölzpflanzung, welche auch zur Abschirmung der angrenzenden Elbaue vor Lärm und Schadstoffen dient.

4.2.3.4 Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist trotz der starken Vorbelastungen durch die großflächigen Versiegelungen (ca. 7,7 ha) und vorhandenen Aufschüttungen recht hoch. Die Gesamtkompensation erfolgt mittels der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und wird in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan nachgewiesen (siehe dazu Anlage 1).

4.2.3.5 Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist aufgrund der starken Vorbelastungen (v.a. Geländeaufschüttung) geringer. Die Gesamtkompensation erfolgt mittels der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und wird in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan nachgewiesen (siehe dazu Anlage 1).

4.2.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Eingriffe in das Schutzgut werden durch Einhalten der Immissionsschutzbestimmungen minimiert. Gehölze absorbieren auch Lärm, Schadstoffpartikel und Staub, durch die vorgesehenen Pflanzungen wird also ebenfalls eine Verringerung des Eingriffes erreicht. Auch Dach- und Fassadenbegrünung wirkt lokalklimatisch günstig.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaft

Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild können durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude sowie die dichte Eingrünung von der Südseite her weitgehend vermieden werden. Auch Dach- und Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

4.2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch das Bauvorhaben nicht eingegriffen.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es sind keine geeigneten Alternativflächen im Stadtgebiet Coswig bekannt. Da der Landesentwicklungsplan jedoch die vorrangige Nutzung von Altindustriegebieten vorschreibt, ist der geplante Standort des ehemaligen Zellstoffwerkes einem möglicherweise »auf der grünen Wiese« gelegenen Standort an anderer Stelle vorzuziehen.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein **Grünordnungsplan** erstellt, der den Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 SächsNatSchG beurteilt und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festlegt. Dieser greift auf eine flächendeckende Biotopkartierung als fachliche Grundlage zurück. Artenerfassungen wurden in diesem Rahmen nicht durchgeführt. Die Angaben zu Tier- und Pflanzenarten wurden zusammengestellt aus der Auswertung von vorhandenen Unterlagen.
Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde ein **schalltechnisches Gutachten** angefertigt, dessen Ergebnisse als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan verwendet wurden.
Beide Gutachten werden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen. Viele weitergehende Angaben, wie z.B. Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßen und lokalklimatische Entwicklungen durch die Bebauung beruhen jedoch auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Einzelne Auswirkungen können heute hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität noch nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan- UP- Richtlinie 2001 hat das EAG Bau die Gemeinden erstmals verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c Satz 1 BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden *»erheblichen Umweltauswirkungen, ... um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen«*.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden für sinnvoll erachtet:
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und deren Zustand im Bebauungsplangebiet,
- Überprüfung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in den Maßnahmeflächen M1 und M2.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch. Außerdem erfolgen Angaben zur Berücksichtigung dieser Auswirkungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

Durch Versiegelung und Überbauung wird in den **Boden- und den Wasserhaushalt** eingegriffen. Da der Umfang der Versiegelung hoch ist, ist dieser Eingriff trotz der starken Vorbelastungen (Versiegelung und Aufhaldungen) als erheblich zu werten. Eine Verringerung des Eingriffes kann durch die Minimierung der Flächenversiegelung sowie durch Dach- und Fassadenbegrünungen erreicht werden. Die Gesamtkompensation wird durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bzw. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft erreicht und in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen.
Dem Schutzgut **Klima** geht durch die Bebauung eine Kaltluftentstehungsfläche verloren. In der offenen Elbaue sind jedoch ausreichend Kaltluftentstehungsflächen vorhanden, so dass hier nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Es werden nur gering- bis mittelwertige Biotopflächen und Lebensräume von **Tieren und Pflanzen** überbaut. Die älteren (wertvollen) Gehölzbestände liegen meist randlich und können so erhalten werden. Die Gehölzfläche auf der südlichen Böschung zur Elbaue wird erweitert und dient so auch zum Lärm- und Immissionsschutz für die angrenzende, wertvolle Elbaue. Eine Fällung von 17 Einzelbäumen und 3 Baumreihen wird zugelassen, aber durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.
Das **Landschaftsbild** verändert sich zwar erheblich, aber durch die starken Vorbelastungen (v.a. der Schornstein) sowie die vorgesehene Höhenbegrenzung und Eingrünung kommt es nicht zu einer Verschlechterung.
Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können die Eingriffe durch das Bauvorhaben im Gebiet kompensiert werden.

5. Erschließung
5.1 Verkehrserschließung
5.1.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Naundorfer Straße sowie über den Tännichtweg.
Nach Neubau und Verkehrsfreigabe der Staatsstraße S 84 zwischen Niederwartha und Meißen im Bauabschnitt 2.1 wird das überregionale Straßennetz unmittelbar über den Knotenpunkt Naundorfer Straße erreicht. Die Naundorfer Straße soll dazu im Bereich des neuen Knotenpunktes zur S 84 (neu) ausgebaut werden.

5.1.2 Innere Erschließung

Für die innere Erschließung der Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nur im Westteil des Plangebietes eine neue öffentliche Verkehrsanlage (Planstraße) vorgesehen.
In Teilen wird diese Verkehrsanlage im Rahmen des planfestgestellten Straßenbauvorhabens zum Neubau der Staatsstraße S 84 / Bauabschnitt 2.1 als Ersatz für die durch den Bau der S 84 (neu) entfallende Einfahrt von der Naundorfer Straße in das Plangebiet, zur öffentlichen Erschließung der durch den Bau der S 84 (neu) abgeschnittenen Teile des Flurstücks 375/9 westlich bzw. südwestlich der S 84 (neu) sowie zur Erschließung des RW- Pumpwerkes im Flurstück 375/22 errichtet.
Von der Stadt Coswig soll der westliche Teil der Planstraße zur Erschließung insbesondere des Flurstücks 393/2 (Fa. Görner) sowie für den östlichen Teil ein Fußweg in Ergänzung der Planstraße aus der Planfeststellung zur S 84 (neu) erstellt werden.

Die ggf. erforderliche weitere innere Erschließung der Bauflächen ist durch die jeweiligen Bauherrn innerhalb der Bauflächen mit Zufahrten auf diese öffentlichen Verkehrsanlagen (Planstraße, Naundorfer Straße und Tännichtweg) anzulegen.

Für die im Gewohnheitsrecht derzeit bestehende öffentlich genutzte Wegverbindung von der Naundorfer Straße zum Elbradweg (vor allem im Flurstück 375/22) ist eine planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da diese Wegverbindung über privaten Grund und Boden verläuft und eine öffentliche Nutzung hier nicht angestrebt wird.

5.1.3 Ruhender Verkehr

Die aus den Nutzungen in den Bauflächen abzudeckenden Stellplätze sind durch die jeweiligen Bauherrn innerhalb der Bauflächen anzulegen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen ein Platzbedarf für Stellplätze nicht berücksichtigt.

5.1.4 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über eine Buslinie der Verkehrsverbund Oberelbe GmbH (VVO- Linie 400 Coswig / Spitzgrund – Boxdorf / Schule) mit der Haltestelle »Turbowerk« in der Naundorfer Straße sowie in einer Entfernung von ca. 1 km mit dem Bahnhof Radebeul- Naundorf in den ÖPNV angebunden.

5.1.5 Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Verkehrsaufkommen

Mit der Erhöhung der Nutzungsdichte im Plangebiet durch die bauliche Nutzung in der Fläche des Bebauungsplanes kann sich das Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr erhöhen. Die angrenzend

zum Plangebiet vorhandenen bzw. auszubauenden Verkehrsanlagen können diese Veränderungen problemlos aufnehmen.

5.2 Stadttechnische Erschließung

5.2.1 Vorbemerkung

Das Gebiet des Bebauungsplanes zum »Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz« war gemäß seiner industriell- gewerblichen Nutzungsgeschichte stadttechnisch erschlossen. Die bestehenden Anlagen entsprechen allerdings teilweise nicht den aktuellen Anforderungen zur Ver- und Entsorgung des neu strukturierten Industrie- und Gewerbegebietes.

5.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Zuständig für die Trink- und Löschwasserversorgung im Plangebiet ist die Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH (WAB Coswig). Auf Radebeuler Flur ist für die Trink- und Löschwasserversorgung die Wasserversorgung und Stadtentwässerung Radebeul GmbH zuständig.

Zur Trinkwasserversorgung ist ein Anschluss an die im Bereich der Naundorfer Straße sowie des Tännichtweg vorhandenen Leitungsnetze möglich. In Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf können im westlichen Teil des Plangebietes neue Leitungsnetze im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße und weiter im Bereich des zu vereinbarenden Leitungsrechtes im Flurstück 375/22 angeordnet werden.

Bauliche Anlagen dürfen nach § 14 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Jg. 2007 Bl.-Nr. 8, Seite 200) nur errichtet werden, wenn wirksame Löscharbeiten möglich sind, also ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht. Bei der Prüfung, welche Löschwassermenge erforderlich ist, sind die Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) hier das Arbeitsblatt W 405, zu Grunde zu legen.
Zur Löschwasserversorgung ist ein Anschluss an die im Bereich der Naundorfer Straße sowie an die auf Radebeuler Flur (Kötitzer Straße / Sörnewitzer Straße, Tännichtweg [in Höhe Nr. 45], Tännichtweg [in Höhe WHG]) vorhandenen Hydranten möglich. Über diese Hydranten ist eine Erstversorgung zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz mit einer Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden möglich (Grundschutz nach DVGW- Arbeitsblatt W 405; auf Radebeuler Flur nur die benannten 3 Hydranten gemeinsam).
Im konkreten Einzelfall (Objektschutz nach DVGW- Arbeitsblatt W 405) sind insbesondere in der Baufläche GI 2 entsprechend des ermittelten Bedarfs zusätzlich zur o.g. Löschwasserversorgung Löschwasservorräte anzulegen bzw. weiteres Löschwasser durch die Feuerwehr mit Tanklöschfahrzeugen bzw. über »lange Wegstrecken« heranzuführen.
Detaillierte Festlegungen zur Löschwasserversorgung (Löschwassermenge, Lage der Löschwasserentnahmestellen) sind jeweils im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

5.2.3 Entwässerung

Zuständig für die Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet ist die Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft Coswig mbH (WAB Coswig).

Die WAB Coswig hat die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet beauftragt. Dabei werden notwendige Änderungen im vorhandenen Netz aufgrund der Straßenplanung zur S 84 (neu) sowie die gegenüber dem Bestand geänderte Erschließungsstruktur des Plangebietes berücksichtigt.
Grundsätzlich soll das Plangebiet im Trennsystem mit Ableitung in die Elbe (bzgl. des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers) bzw. in den Hauptsammler VII des AZV »GKA Meißen« (bzgl. des Schmutzwassers) entwässert werden.

Neue Anlagen werden für den westlichen Teil des Plangebietes im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße und weiter im Flurstück 375/22 in Richtung Elbe sowie für den östlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 343/3, 343/7, 343/13 und 375/2) im Flurstück 343/6 vorgesehen. Für den östlich der S 84 (neu) gelegenen Teil des Flurstücks 375/9 soll die bestehende Schmutzwasserableitung DN 400 als Grundstücksentwässerungsanlage erhalten bleiben. [1]

Im südlichen Plangebiet sind weiterhin die im Rahmen der Planfeststellung zur S 84 (neu) vom Straßenbauamt Meißen- Dresden zu errichtenden Anlagen zur Entwässerung der Staatsstraße zu beachten.

Vor allem im Bereich des Flurstücks 375/22 befinden sich noch Reste der Abwasserentsorgungsanlagen des ehemaligen Zellstoffwerkes. Durch die jeweiligen Grundstückseigentümer ist zu gewährleisten, dass diese Altanlagen so gesichert werden, dass von ihnen kein Sicherheitsrisiko ausgeht.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser siehe Ausführungen in Abschnitt 6.9 (Unterpunkt *Niederschlagswasser*) i.V. mit dem Hinweis III.4 *Niederschlagswasser* der textlichen Festsetzungen (insbesondere: keine Versickerung im Bereich von vorhandenen Bodenkontaminationen).

5.2.4 Elektroenergieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet ist die Stadtwerke Elbtal GmbH.

Zur Elektroenergieversorgung ist ein Anschluss an die im Bereich der Naundorfer Straße sowie des Tännichtweg vorhandenen Kabelnetze möglich. In Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf können im westlichen Teil des Plangebietes neue Kabelnetze im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße und weiter im Bereich des zu vereinbarenden Leitungsrechtes im Flurstück 375/22 angeordnet werden.

5.2.5 Gasversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet ist die Stadtwerke Elbtal GmbH.

Zur Gasversorgung ist ein Anschluss an die im Bereich der Naundorfer Straße sowie des Tännichtweg (von Naundorfer Straße bis ca. in Höhe des Flurstücks 1774 der Gemarkung Naundorf) vorhandenen Leitungsnetze möglich. In Abhängigkeit vom tatsächlichen Bedarf können im westlichen Teil des Plangebietes neue Leitungsnetze im Verlauf der geplanten Erschließungsstraße und weiter im Bereich des zu vereinbarenden Leitungsrechtes im Flurstück 375/22 angeordnet werden.

5.2.6 Abfallerfassung und -entsorgung

Für die Entsorgung von Restmüll / hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen und Bioabfall mittels Abfallbehälter sowie von Sperrmüll ist im Planbereich das Unternehmen Nehlsen GmbH & Co. KG im Auftrag des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) zuständig.
Sonstige anfallende Abfälle sind eigenverantwortlich einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

[1] Quelle: Stellungnahme WAB Coswig vom 15.01.2008 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie Trink- und Abwassertechnische Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Kötitz; Vorentwurf; ACI- Aquaprojekt Consult; Dresden; 3.4.2009

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen
- Bauflächen GE 1 bis GE 5: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Bauflächen GI 1 bis GI 4: Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Ausschluss der Zulässigkeit für
  - Tankstellen in den Bauflächen GE 1.1, GE 1.2, GE 3, GE 5, GI 1, GI 2, GI 3 und GI 4 (nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO und § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO).

Begründung
Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden die vorhandene und die beabsichtigte gewerbliche und industrielle Nutzung in den Bauflächen gesichert.

Ausgeschlossen werden öffentliche Tankstellen in den aufgeführten Bauflächen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese Nutzungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zur vorrangigen Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben und der vorhandenen industriellen / gewerblichen Gebietsprägung nicht entsprechen sowie oftmals einen großen Flächenverbrauch mit gleichzeitig geringer Arbeitsplatzdichte und relativ hohem Verkehrsaufkommen bedeuten.

Festsetzungen
Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (Einschränkungen der zulässigen Schallemissionskontingente)

Begründung
Zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude, Mischgebiet, Gewerbegebiet) ist eine Gliederung der Baugebiete nach § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO entsprechend der zulässigen Lärmemissionen erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingente wurden durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt (siehe Anlage 4).
Für die Nachweisführung zur Einhaltung dieser Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren sind die Rahmenbedingungen des Gutachtens zu beachten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Festsetzungen
Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der Firsthöhe baulicher Anlagen geregelt.

Begründung
Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsstruktur wird es sich bei den Baukörpern, abgesehen von Verwaltungsbereichen, hauptsächlich um großflächige Hallen unterschiedlicher Höhe handeln. Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) und der Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht eine effektive und flexible Nutzung der Baugrundstücke, da die konkreten Nutzer zum jetzigen Zeitpunkt teilweise noch nicht bekannt sind und damit die Anforderungen an Grundstücksgröße und -auslastung stark schwanken können.
Mit der Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhenentwicklung der künftigen Bebauung des Plangebietes abgesichert, die sich der im vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet bestehenden Bebauung anpasst und keine Dominanten in der vorwiegend ebenen Landschaft setzt. Mit zulässigen Gebäudehöhen von ca. 15 m im Industriegebiet / Kernbereich bzw. ca. 10 m im Gewerbegebiet / Randbereich werden die üblichen Anforderungen für Gebäude in diesen Baugebieten abgedeckt.
Da nicht auszuschließen ist, dass auch weiterhin im Gebiet Aufschüttungen vorgenommen werden, wurde zur Begrenzung der Auswirkungen dieser Aufschüttungen auf das Landschaftsbild eine maximal zulässige Höhe von ca. 7 m festgesetzt.

Da die zulässigen baulichen Nutzungen i. d. R. über umfangreiche technische Anlagen verfügen müssen, die bautechnisch nicht immer in der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen eingeordnet werden können, wird für diese Anlagen ein Ausnahmetatbestand nach § 16 Absatz 6 BauNVO definiert.

Festsetzung
Bestimmung des Höhenbezugspunktes

Begründung
Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurden als Absoluthöhen im Höhensystem HN vorgenommen, da das vorhandene Gelände Höhenunterschiede aufweist (d.h. ein einheitlicher Höhenbezugspunkt im Gelände nicht festzusetzen war) und für die geplanten baulichen Anlagen eine annähernd gleichförmige Höhenstaffelung beabsichtigt ist.

6.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

Festsetzungen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
Im Allgemeinen beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Grenze der Baufläche 3 m. Davon abweichend wurden die Baugrenzen zur Staatsstraße S 84 (neu) mit einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, die Baugrenze in der Baufläche GI 2 zur südlichen Böschungskante mit einem Abstand von 5 m sowie die Baugrenzen zum Tännichtweg mit einem Abstand von 10 m zur Grenze der Baufläche festgesetzt.

Begründung
Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird sowohl die geplante industrielle bzw. gewerbliche Gebietsprägung als auch eine angemessene Randeingrünung des Plangebietes ermöglicht. Der 3 m- Abstand nimmt dabei das Grundmaß der Abstandsflächen nach SächsBO auf. Mit den davon abweichend festgesetzten Abständen werden die Anforderungen aus dem Sächsischen Straßengesetz (SächsStrG, hier insbesondere aus § 24 Absatz 1 Nr. 1) sowie zur Gewährleistung eines Schutzabstandes von baulichen Anlagen zur Böschungskante in der Baufläche GI 2 und zur Wohnbebauung auf der Ostseite des Tännichtweges berücksichtigt.
Da im Rahmen der Planfeststellung zur Staatsstraße S 84 (neu) die Lage von Beginn / Ende der (straßenrechtlichen) Ortsdurchfahrt z.Z. noch nicht festgesetzt ist, ist im Bebauungsplan ein Abstand der Baugrenzen zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von 20 m festzusetzen. Sollten zukünftig Bauvorhaben im Bereich der Ortsdurchfahrt der S 84 (neu) angeordnet werden, ist vom Bauherrn mit dem Straßenbauamt Meißen- Dresden ein ggf. möglicher geringerer Abstand der Baugrenze zu vereinbaren.

In der Planfassung *Überarbeiteter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.6.2010 wurde im Bereich der Flurstücke 393/1 und 394 (Baufläche GE 1) die Baugrenze gegenüber der Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008 zur Minderung der Konflikte zu den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes »Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge« auf die Außengrenze des LSG zurückgenommen.

Festsetzung
In dem in der Planzeichnung mit Leitungsrechten gekennzeichneten Schutzstreifen von 25 m beidseitig der Trassenachse der 220 kV- Hochspannungsleitung ist die Errichtung und / oder Änderung bestehender baulicher Anlagen grundsätzlich nicht statthaft bzw. nur nach Zustimmung des Versorgungsunternehmens ausnahmsweise zulässig. Die mit dem Bauvorhaben einzuhaltenden Bedingungen (z.B. Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen) sind in einer Vereinbarung zwischen Versorgungsunternehmen und Bauherren zu regeln.

Begründung
Im Freileitungsschutzstreifen der 220 kV- Hochspannungsleitung wird aufgrund der von der Freileitung ausgehenden Gefährdungen auf bzw. auf die Freileitung einwirkenden Gefährdungen aus baulichen Anlagen vom Versorgungsunternehmen (hier: Vattenfall Europe Transmission GmbH) einer Errichtung und / oder Änderung bestehender baulicher Anlagen grundsätzlich nicht zugestimmt. Ungeachtet dieses grundsätzlichen Bauverbots besteht allerdings für die Bauherren die Möglichkeit, mit dem Versorgungsunternehmen sich zur Errichtung und / oder Änderung bestehender baulicher Anlagen zu verständigen. Die dabei festgelegten Bedingungen sind zwischen Versorgungsunternehmen und Bauherren vertraglich zu fixieren.

Festsetzung
Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von sonstigen nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässigen oder gestattungsfähigen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Begründung
Für die Errichtung baulicher Anlagen stehen im Plangebiet ausreichend bemessene überbaubare Flächen zur Verfügung. Mit dem Ausschluss der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird im Allgemeinen die zur Gestaltung des Ortsbildes gewünschte Randeingrünung gesichert.
Für den Bereich entlang der S 84 (neu) wird auf die o.g. Aspekte aus dem Straßenrecht verwiesen.
Für die im Landschaftsschutzgebiet »Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge« liegenden Bauflächen der Flurstücke 393/1 und 394 (Baufläche GE 1 mit einer Fläche von ca. 2.490 m²) wird mit diesen Festsetzungen ein Konflikt zu den Schutzzielen des LSG vermindert. Eine bauliche Nutzung in dieser Teilfläche steht gemäß Rechtsverordnung zum LSG unter dem Erlaubnisvorbehalt der Naturschutzbehörde.

6.4 **Verkehrsflächen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzung
In der Planzeichnung wird im westlichen Teil des Plangebietes eine neue Planstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung
Durch die geplante Trassenführung der Staatsstraße S 84 (neu) ist im westlichen Teil des Plangebietes die Erschließung der Baugrundstücke neu herzustellen.

Im Straßenbauvorhaben *Neubau der S 84 / Bauabschnitt 2.1* wurde dazu eine Planstraße in Asphaltbauweise mit Wendehammer als Ersatz für die durch den Bau der S 84 (neu) entfallende Einfahrt von der Naundorfer Straße in das Plangebiet, zur öffentlichen Erschließung der durch den Bau der S 84 (neu) abgeschnittenen Teile des Flurstücks 375/9 westlich bzw. südwestlich der S 84 (neu) sowie zur Erschließung des RW- Pumpwerkes im Flurstück 375/22 planfestgestellt. Da über diese Straße eine öffentliche Erschließung der anliegenden Baugrundstücke erfolgt, ist mit Ausnahme der Stichstraße von der Naundorfer Straße in das Plangebiet eine Festsetzung der Planstraße als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan erforderlich (siehe auch Planzeichnung).
Ergänzend zu dieser planfestgestellten Straße soll von der Stadt Coswig der westlichste Teil des Plangebietes (insbesondere das Flurstück 393/2 - Fa. Görner) durch einen Planstraßenstich mit Wendehammer erschlossen sowie für den östlichen Teil die planfestgestellte Straße um einen Fußweg ergänzt werden.

Die öffentliche Erschließung des durch den Bau der S 84 (neu) abgeschnittenen Teils des Flurstücks 375/9 südwestlich der S 84 (neu) erfolgt im Rahmen der Planfeststellung über eine Zuwegung als privater Weg vom Wendehammer der v.g. Planstraße zur Flurstücksgrenze. Da im Rahmen der Planfeststellung diese Zuwegung rechtlich gesichert und errichtet sowie als privater Weg gewidmet wird, ist eine nachrichtliche Übernahme dieses Weges im Bebauungsplan entbehrlich.

Festsetzung
In der Planzeichnung wird im Bereich der Flurstücke 375/10 und 375/13 eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Begründung
Die hier festgesetzte Straßenverkehrsfläche übernimmt nachrichtlich einen Ausschnitt der Planfeststellung zur Staatsstraße S 84 (neu) und dient lediglich der Verbindung des östlichen mit dem westlichen Teil des Bebauungsplangebietes.

Hinweis
Für die im Gewohnheitsrecht derzeit bestehende öffentlich genutzte Wegverbindung von der Naundorfer Straße zum Elbradweg (vor allem im Flurstück 375/22) ist eine planungsrechtliche Sicherung im Bebauungsplan nicht vorgesehen, da diese Wegverbindung über privaten Grund und Boden verläuft und eine öffentliche Nutzung hier nicht angestrebt wird.

6.5 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Festsetzung
Im Bereich der Grünflächen auf der ehemaligen »Kötitzer Halde« (Flurstücke 375/8 i.T., 388/1 i.T., 389/1 i.T.) sowie im durch den Bau der S 84 (neu) abgeschnittenen Teil des Flurstücks 375/9 südwestlich der S 84 (neu) werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Begründung
Die in den Maßnahmeflächen M 1 und M2 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der vollständigen naturschutzrechtlichen Kompensation der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gleichzeitig erfolgt in der Maßnahmefläche M1 durch die Anlage eines Feldgehölzes auf dieser Aufschüttungsfläche / Halde eine landschaftsbildprägende Aufwertung der Fläche insbesondere im Sichtbereich der Elbaue. Die Maßnahmefläche M2 trägt zur landschaftsbildprägenden Aufwertung der Fläche im Sichtbereich der Elbe sowie an der S 84 (neu) als »Eingangstor« zur Stadt Coswig bei.

In der Planfassung *Überarbeiteter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.6.2010 wurde die Größe der Maßnahmefläche M1 gegenüber der Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008 auf das – gemeinsam mit der Maßnahmefläche M2 – erforderliche Maß zur vollständigen naturschutzrechtlichen Kompensation der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verringert. Damit konnte den Anregungen und Hinweisen des RA Döring (für F.W. Borchardt Universal-Verpackungsmittelwerke GmbH) aus seiner Stellungnahme vom 20.1.2009 (zur Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008) zur Vergrößerung der Baufläche GI 1 bzw. zur Verringerung der Maßnahmefläche M1 gefolgt werden.

Festsetzung
Für das Plangebiet werden für die nicht überbauten Grundstücksflächen Pflanzbindungen zum Erhalt von Bäumen, zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen sowie zu Bepflanzungen an PKW- Stellplätzen festgesetzt.

Begründung
Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zielen neben den gestalterischen Aspekten auf eine Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft, d.h. auf eine Minimierung des Eingriffs ab. Die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen in den Flächen »A« und »B« dienen darüber hinaus der Erhaltung bzw. Bildung raumprägender Vegetationsstrukturen sowie der Abgrenzung des Gebietes gegenüber den umgebenden Wohnbebauungen.
Diese Gehölze sind als Lebens- und Nahrungsbereich für verschiedene Tiergruppen (Vögel, Insekten, Kleinsäugetiere) wichtig, ermöglichen den Biotopverbund und sind wesentliche Elemente des Orts- bzw. Landschaftsbildes.

Festsetzungen
Artenlisten

Begründung
Die Auswahl der Artenlisten erfolgte unter dem Aspekt der Ausweisung einheimischer und standortgerechter Arten. Im Rahmen der landschaftspflegerischen Objektplanung sind in der Auswahl der Arten ggf. besondere Anforderungen aus der umgebenden Nutzung zu berücksichtigen.
In der Planfassung zum *Überarbeiteten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.6.2010 wurden dabei die Anregungen und Hinweise zur Zusammensetzung dieser Artenlisten aus der Stellungnahme des *Bund für Umwelt und Naturschutz* vom 13.1.2009 zur Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008 aufgenommen.

6.6 Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 BauGB)

Im Planungsgebiet wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Abbruch- und Aushubmaterial sind zum Teil kontaminiert.

Im Ergebnisbericht zur Historischen Untersuchung im Betriebsgelände „Zellstoffwerk“ (siehe Anlage 5) , wurden dazu fünf Verdachtsflächen ermittelt, die in der Planzeichnung zum *Überarbeiteten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung* vom 30.6.2010 nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet wurden. Der Bericht beurteilt diese Flächen wie folgt (Zitat aus Abschnitt 7.4 *Beurteilung* des Berichtes):

Flächen 1 und 2
Bei der Fläche 1 handelt es sich um den Kernbereich der früheren Produktionsgebäude des Zellstoffwerkes. Ein Großteil der Gebäude wurde zwischenzeitlich abgebrochen, teilweise verblieben Fundamente und Bauwerksteile im Boden. Durch den Abbruch und die nachfolgende Ablagerung des Bauschutts auf dem Gelände (Fläche 2) ist davon auszugehen, dass hier eine Vermischung möglicherweise in der

Bausubstanz vorhandener lokaler Kontaminationen im Bauschutt erfolgte. Gleichfalls sind durch die Abbruch- und Regulierungsarbeiten Schadstoffverschleppungen im Boden nicht auszuschließen.
Vor diesem Hintergrund ist die separate Ausweisung einzelner möglicher Verdachtsschwerpunkte innerhalb der ehemaligen Produktionsgebäude nicht sinnvoll. Der Bereich sollte insgesamt als Verdachtsfläche betrachtet werden.

Fläche 3
Die Fläche 3 beinhaltet den Bereich der ehemaligen Absetzbecken für Kalkschlamm mit der Kalkschlammhalde. Zusätzlich zu den Kalkschlammablagerungen im Rahmen der technologischen Prozesse ist davon auszugehen, dass im Vorfeld eine großflächige Verfüllung und Geländeregulierung der ehemals stärker zur Elbe einfallenden Fläche mit Verfüllung eines Kiesgrubenrestloches erfolgte. Nach 1996 wurden auf der Fläche verstärkt Bauschutt und Bodenaushub gelagert. Nach Teilabtrag 2006 lässt sich für diesen Zeitraum eine verbliebene Ablagerung von ca. 65000 m³ ableiten.

Fläche 4
Die Fläche 4 umfasst die Ablagerung von Bauschutt, Siedlungsabfällen, Böden und Reststoffen aus der Autoverwertung, die hauptsächlich nach 1990 regellos aufgeschüttet wurden. Das Volumen wird auf ca. 50000 m³ geschätzt. Analysen zum Belastungsgrad der Boden – Bauschutt Gemische weisen eine Zuordnung bis zur Einbauklasse Z2 bzw. W2 aus. Eine einheitliche Profilierung und Abdeckung der Fläche existiert nicht. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen zur S84 wird in den nördlichen Teil der Ablagerung eingegriffen.

Fläche 5
Auf der Fläche 5 erfolgte über viele Jahrzehnte die Ablagerung von betrieblichen Reststoffen (Aschen, Kalkschlämmen) teilweise in Geländesenken und vermutlich lokalen Sandabbauen sowie in Form von Aufhaldungen. Die Lage der zeitlich schwankenden Ablagerungsplätze wurde nicht dokumentiert. Entsprechend vorliegender Aufschlüsse sind Ablagerungsmächtigkeiten bis teilweise 10 m vorhanden. Insbesondere durch hohe Sulfatbelastungen ist das Ablagerungsmaterial größtenteils in die Deponieklasse I nach DepV einzustufen. Abdichtungen des Ablagerungskörpers sind nicht vorhanden. Die Straßenbaumaßnahme zur S84 erfasst den nördlichen Teil der Fläche 5.

Das Gefährdungspotential wird anschließend wie folgt beschrieben (Zitat aus Abschnitt 7.4 *Beurteilung* des Berichtes):

Resultierend aus der derzeitigen und weiterhin geplanten unsensiblen Nutzung der Flächen und dem vorhandenen Bewuchs großer Areale sind Auswirkungen und damit ein direktes Gefahrenpotential für den Wirkpfad Boden – Mensch nicht oder nur untergeordnet zu erwarten. Den während Baumaßnahmen möglichen Expositionen ist in einer Arbeitsschutzkonzeption Rechnung zu tragen. Bei Umbau und Tiefbauarbeiten können in allen betrachteten Flächen jedoch in Größenordnungen Materialien anfallen, die nur teilweise verwertbar sind und einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden müssen. Desweiteren ist für große Areale aufgrund der Ablagerungssituation mit schlechten Baugrundverhältnissen und dementsprechenden Aufwendungen zu rechnen.
Im Wirkpfad Boden sind somit keine akuten Gefährdungen vorhanden, die ein prioritäres Eingreifen rechtfertigen. Die Bewertung mittels GEFA erbrachte ein maßgebliches Risiko von 5,8.

Im Wirkpfad Grundwasser ist durch die große Menge an abgelagerten Materialien und die größtenteils fehlenden Oberflächenversiegelungen ein Schadstoffeintrag in das Grundwasser nicht auszuschließen. Durch das nur untergeordnet und für einzelne Teilbereiche vorhandene Messstellennetz in Verbindung mit der fehlenden Grundwasserüberwachung können zur Grundwasserbeschaffenheit keine belastbaren Aussagen getroffen werden.
Die Bewertung mittels GEFA erbrachte für den Wirkungspfad Grundwasser ein maßgebliches Risiko von 3,4.

Für den hinsichtlich der Schadstoffausbreitung eng mit dem Grundwasser verbundenen Wirkpfad Oberflächenwasser (aquatische Lebensgemeinschaft) ergibt sich aus der GEFA-Bewertung ein maßgebliches Risiko von 3,3, welches nutzerbestimmt zunächst auf 2,0 korrigiert wurde.
Gefährdungen sind hier aus gutachterlicher Sicht lediglich bei massiven Schadstoffeinträgen ins Grundwasser zu erwarten, für die allerdings derzeit keine Hinweise vorliegen.

Der Gutachter empfiehlt, »weiterfolgende Untersuchungen im Rahmen einer gestaffelten und standortübergreifenden Orientierenden Untersuchung«, die »vorzugsweise … einer weiteren Charakterisierung der abgelagerten Massen auch im Hinblick auf Entsorgungserfordernisse dienen« sollten.

Aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen (incl. der Untersuchungen des *Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik* vom 27.03.2008 und 14.05.2008 im Rahmen der Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008) ergaben sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen erheblichen Kontaminationen und den im Bebauungsplan festgesetzten bzw. zulässigen Nutzungen. Die geplanten Nutzungen sind realisierbar, teilweise ist allerdings mit erheblichen technischen und damit finanziellen Mehraufwendungen im Vergleich zu unbelasteten Bauflächen zu rechnen (s.a. Untersuchung des *Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik* vom 27.03.2008 im Rahmen der Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008).

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne von § 54 SächsBO i. V. m. § 4 BBodSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahmen mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umganges mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG). Die Verwertung bzw. Beseitigung von Aushubmaterial hat so zu erfolgen, dass die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Dazu sind § 7 BBodSchG in Verbindung mit §§ 9, 10 BBodSchG und LAGA- Richtlinie einzuhalten.

Beim Einsatz von Bodenmaterialien im Sinne eines Baustoffes ist eine Einzelfallbetrachtung nach den Maßgaben des Bodenschutzrechts notwendig. Dabei können bis auf weiteres die Anforderungen der Technischen Regeln der LAGA (Stand: 05.11.2004) berücksichtigt werden. Für den Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial (Wiederverfüllung von Gruben, Schächten u. a. bzw. Errichtung von Dämmen, Lärmschutzwällen u. a.) gilt der Erlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft vom 11.01.2006 »Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial« i.V.m. dem Verlängerungserlass vom 11.12.2008.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 2 SächsBO)

Für das Plangebiet werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen als Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Absatz 2 SächsBO zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Diese sollen ein homogenes und aufeinander abgestimmtes Stadtbild gewährleisten und gleichzeitig die Nutzungsstruktur der Gebäude nach außen sichtbar machen.
Die teilweise möglichen Blickbeziehungen aus der umgebenden Landschaft auf das Baugebiet machen Auflagen und Einschränkungen hinsichtlich der Gestaltung und Ausformung der Flächen, Baukörper und Anlagen erforderlich.
Bei der Gestaltung der Licht- und Werbeanlagen sind die Anforderungen aus der Selbstdarstellung der Grundstücksnutzer in Einklang mit den stadtgestalterischen Forderungen zu bringen.
Wichtigster Grundsatz muss dabei sein, eine Fernwirkung der Gebäude und Werbeanlagen - insbesondere in Richtung Elbaue - zu vermeiden.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

6.8.1 Verkehrsanlagen

In der Planzeichnung wurde das Bauvorbehaltsgebiet der verkehrlichen Anlage »Elbtalstraße Dresden – Meißen« (B 6, Ordnungsnummer 00-06) mit einer Korridorbreite von 70 m gemäß einer Trassenführung aus dem Jahr 1973 nachrichtlich übernommen. Lt. aktueller Aussage aus dem Straßenbauamt Meißen-Dresden soll dieses Bauvorbehaltsgebiet mit Verkehrswirksamkeit der Staatsstraße S 84 (neu) / Bauabschnitt 2.1 aufgehoben werden.

6.8.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In der Planzeichnung wurde die im Dezember 2007 festgesetzte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes »Elbtal zwischen Dresden und Meißen mit linkselbischen Tälern und Spaargebirge« nachrichtlich übernommen.

6.9 Hinweise

Gleisanlagen
In der Planzeichnung werden Gleisanlagen aus dem Bestand dargestellt. Hierbei handelt es sich um Anschlussbahngleise (Eisenbahnen, die nicht Eisenbahnen des Bundes sind), die dem Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde unterstehen.

Tiefbauarbeiten
Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Durch Bebauung erfolgt eine erhöhte Bodenversiegelung und damit eine Zerstörung von gewachsenem Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wieder verwendet werden.
Die Erkennung und Separation belasteten Abbruch- und Aushubmaterials von unbelastetem Material bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG geleistet werden. Zur Vermeidung von Gefährdungen beim Umgang mit belastetem Boden werden ebenfalls Hinweise gegeben.

Zum Umgang mit vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf folgende Medientrassen gesondert hingewiesen:

- Ferngasleitung 209.07 der Verbundnetz Gas AG (VNG, DN 500, 8 m Schutzstreifen) mit begleitender Kabelschutzrohranlage der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH&Co.KG Straelen (GasLINE, KSR PE-HD 63x3,6) an der südwestlichen Plangebietsgrenze.
  Hinweis: Die Medientrasse incl. Schutzstreifen verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in als private Grünfläche festgesetztem Gebiet (ohne weitere Pflanzgebote). Auf eine nachrichtliche Übernahme der Medientrasse in der Planzeichnung wurde daher verzichtet. Die Medientrasse ist bei Planung und Bau der kreuzenden Medientrassen im Bereich des Flurstücks 375/22 zu beachten.

- Hauptsammler VII (Radebeul- Coswig) mit begleitenden Steuerkabel der Abwasserentsorgungsgesellschaft Meißner Land mbH (DN 800 Stb) an der südwestlichen Plangebietsgrenze.
  Hinweis: Die Medientrasse verläuft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in als private Grünfläche festgesetztem Gebiet (ohne weitere Pflanzgebote) bzw. im Bereich des Elbradweges. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Medientrasse in der Planzeichnung wurde daher verzichtet. Die Medientrasse ist bei Planung und Bau der kreuzenden Medientrassen im Bereich des Flurstücks 375/22 zu beachten.

- Kabelschutzrohranlage der GasLINE (6x KSR PE-HD 50, Solotrasse – Stadtanbindung Dresden) im Flurstück 539 (Naundorfer Straße – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).
  Hinweis: Medientrasse ist bei der Anbindung des Planbereiches an die Naundorfer Straße zu beachten.

Bei der Planung sowie während der Ausführung baulicher Anlagen, Verkehrs- und Medienerschließungen sowie Begrünungen im Bereich der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen zu berücksichtigen. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung, Veränderung der Geländehöhen sowie durch Gründung von Bauwerken ist auszuschließen.

Archäologie

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden.
Zur Feststellung und Erforschung archäologischer Bodendenkmäler sind ggf. bei Baumaßnahmen mit Erdbewegungen Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens koordiniert werden. Ein Hinweis hierauf ist aufgrund der Lage des Gebietes in einem Bereich höherer archäologischer Relevanz erforderlich, um hierzu im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Hinweise bzw. Nebenbestimmungen aufzuerlegen.

Baugrund

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält weitere Hinweise zu den in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen. Diese Hinweise sind erforderlich, da in diesen Flächen erhöhte Aufwendungen bei der Gründung baulicher Anlagen zu erwarten sind (siehe auch Abschnitt 6.6 *Kennzeichnungen* sowie Anlage 5).
Für eine bauliche Nutzung dieser Flächen sind zusätzlich folgende Randbedingungen zu beachten:

Baufläche GI 1

In der als »X3« gekennzeichneten Fläche besteht der vorzufindende Baugrund aus Auffüllungen mit Kalk, Bauschutt, Bodenaushub sowie in geringerem Umfang von weiteren Materialien (Baumaterial, Asphalt, Asche, Schlacke, Holz) in einer Mächtigkeit von bis ca. 11 m.
Für eine Gründung von neuen baulichen Anlagen sowie von Verkehrsanlagen / Oberflächenbefestigungen in diesem Bereich wird die Beseitigung dieser Auffüllungen bzw. die Verwendung geeigneter Gründungsverfahren empfohlen.

Bauflächen GE 3 / GI 4

In der als »X2« gekennzeichneten Fläche enthält der vorzufindende Baugrund Fundamente und unterirdische Teile einer abgebrochenen Altbebauung sowie die auf der Fläche unverdichtet abgelagerten Abbruchmassen dieser Altbebauung in einer Mächtigkeit von ca. 0,5 m bis ca. 2,0 m (punktuell bis ca. 7 m; ca. 60.000 t Bauschutt). Inwieweit im noch vorhandenen unterirdischen Bauraum bzw. in den Abbruchmassen noch deklarierungs- und behandlungspflichtige Kontaminationen vorhanden sind, kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden (siehe dazu auch Ausführungen in Anlage 5).
Für eine Gründung von neuen baulichen Anlagen sowie von Verkehrsanlagen / Oberflächenbefestigungen in dieser Baufläche wird die Beseitigung dieser Abbruchmassen und Altbebauungen empfohlen.

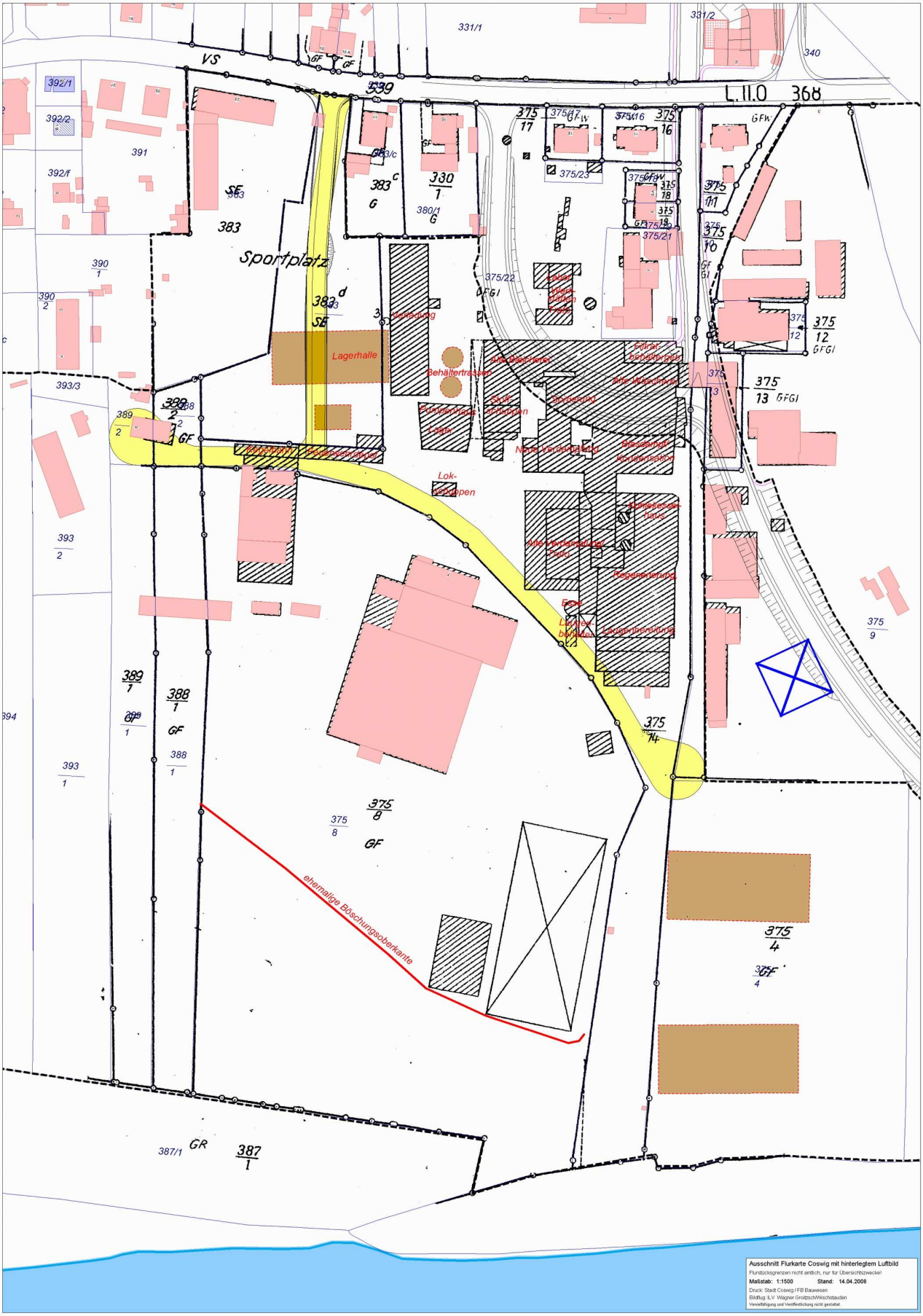
Bauflächen GI 2 / GI 3

In der als »X5« gekennzeichneten Fläche besteht der vorzufindende Baugrund aus Auffüllungen mit Bauschutt, Asche, Schlacke und Kalk in einer Mächtigkeit von bis teilweise 10 m.
Für eine Gründung von neuen baulichen Anlagen sowie von Verkehrsanlagen / Oberflächenbefestigungen in diesem Bereich wird die Beseitigung dieser Auffüllungen empfohlen.

Generell ist punktuell mit größeren Mächtigkeiten zu rechnen (u. a. in verfüllten Kellern bis zu 7 m, tw. bis zu 10 m Mächtigkeit).

Die Hinweise auf Durchführung einer Baugrundhauptuntersuchung nach DIN 4020 sowie auf die Übergabe von Untersuchungsergebnissen an das Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) erfolgten auf der Grundlage der Stellungnahme des LfULG vom 14.01.2009 zur Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008. Mit den Hinweisen werden die zukünftigen Bauherren über die im Planungsgebiet vorhandenen Informationen sowie über die zu erwartenden Erschwernisse und Anforderungen korrekt informiert.

Planausschnitt mit Altbebauung des Zellstoffwerkes (zur Information):



Niederschlagswasser
Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf eine nachhaltige und naturnahe Regenwasserbewirtschaftung. Die Auswahl konkreter Lösungen ist unter Berücksichtigung der Standortbedingungen in den nachfolgenden Planungsphasen durchzuführen (Versickerungsfähigkeit des Baugrundes, Grundwassergeschütztheit, Abstand zu unterkellerten Gebäuden, Altlastenverdachtsflächen). Das Versickern von Regenwasser ist im Wasserrecht (WHG, SächsWG) geregelt und in Industrie- und Gewerbegebieten grundsätzlich erlaubnispflichtig. Belastetes Niederschlagswasser ist zu behandeln und ggf. über die Kanalisation abzuführen.

Grundwassermessstellen
Der Textteil zum Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen, die dauerhaft in ihrer Nutzbarkeit zu sichern sind.

Belange Vermessung
Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Meißen vom 11.2.2009 zur Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008 wurde der Begründung zum Bebauungsplan ein Übersichtslageplan zu vorhandenen Punkten des Aufnahmepunktfeldes (AP) im Planungsbereich als Anlage 7 beigefügt. Diese AP sind gemäß § 27 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (SächsVermKatG) während der Ausführung baulicher Anlagen, Verkehrs- und Medienerschließungen sowie Begrünungen besonders zu schützen.

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Coswig - Kötitz“, Überarbeiteter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung; Schulz UmweltPlanung; Pirna; 30.06.2010

Anlage 2
FFH- Vorprüfung für das europäische Schutzgebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (SCI 4545-301) zum Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Coswig - Kötitz“, Überarbeiteter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung; Schulz UmweltPlanung; Pirna; 30.06.2010

Anlage 3
FFH- Vorprüfung für das europäische Vogelschutzgebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (SPA 4545-452) zum Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Coswig - Kötitz“, Überarbeiteter Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung; Schulz UmweltPlanung; Pirna; 30.06.2010

Anlage 4
Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 35 Industrie- und Gewerbegebiet Coswig-Kötitz in Coswig; hartig & ingenieure Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH; Chemnitz; 30.06.2010

Anlage 5
Ergebnisbericht, Historische Untersuchung, Betriebsgelände „Zellstoffwerk“, 01640 Coswig, Naundorfer Straße 7, GA- Nr. 5/6984/Sc; M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH; Meißen; 20.11.2009 / 18.03.2010

Anlage 6
Ergebnisbericht, Historische Untersuchung, Altablagerung „Absetzhalde für Kalkschlamm“ auf dem Gelände des Zellstoffwerkes in 01640 Coswig, Naundorfer Straße 7, GA- Nr. 5/6984/Sc; M.U.T. Meißner Umwelttechnik GmbH; Meißen; 20.11.2009 / 18.03.2010

Anlage 7
Übersichtslageplan zu vorhandenen Punkten des Aufnahmepunktfeldes (AP) im Planungsbereich; Anlage zur Stellungnahme des Landratsamtes Meißen vom 11.2.2009 zur Planfassung *Entwurf zur öffentlichen Auslegung* vom 30.10.2008