



Bebauungsplan Nr. 54 Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße

Begründung (Teil A)

Stand:
Fassung:

Satzung
06.11.2020, redaktionell ergänzt
am 15.03.2021 und 14.04.2021

Gemarkung:

Coswig- Kötitz

Durchführung des Planverfahrens durch:

Stadtverwaltung Coswig
Fachbereich Bauwesen
Karrasstraße 2, 01640 Coswig
Telefon: +49 (0) 3523 66-601
E- Mail: stadt(at)coswig.de

Planerstellung durch:

IPROconsult GmbH
Büro Verkehrs-, Tief- und Ingenieurbau
Schnorrstraße 70, 01069 Dresden
Telefon: +49 (0) 351 4651-396
E- Mail: tiefbau(at)iproconsult.com

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Begründung (Teil A)	
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika	4
1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
1.4 Nutzungseignung	5
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	6
2.2 Zielsetzung der Planung	7
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.1.1 Landesentwicklungsplan	8
3.1.2 Regionalplan	8
3.1.3 Neubau der Elbtalstraße zwischen Dresden und Meißen	10
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Informelle Planungen	12
3.3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept	12
3.3.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept	12
3.3.3 Städtebaulicher Rahmenplan	12
3.4 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen	13
3.4.1 Denkmalschutz	13
3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz	13
4. Städtebauliches Konzept	14
5. Erschließung	14
5.1 Verkehrserschließung	14
5.2 Stadttechnische Erschließung	15
6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	17
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	20
6.3 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)	20
6.4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)	21

Begründung (Teil A)

Satzung

Fassung vom 06.11.2020, redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021

Seite 3 von 27

6.5	Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 BauGB)	22
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 2 SächsBO)	23
6.7	Hinweise	24
7.	Flächenbilanz	26
7.1	Bestand	26
7.2	Planung	26
8.	Plandurchführung	26
9.	Liste der Gutachten und Quellen	27
10.	Anlagen	27

Begründung (Teil A)

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke in der Gemarkung Coswig- Kötitz:

218/1 (TF), 218a, 219/7, 219/9, 219/10, 219/15, 219/16, 219/17, 219/18, 219/19, 219/21, 219/22, 258/2, 258/3, 258/4, 260/3 (TF), 260/4 (TF), 262/6 (TF), 262/15, 262/16, 262/17 und 304/18 (TF).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird begrenzt durch:

- im Nordosten: die Baufeldgrenze zur Neubautrasse der Staatsstraße 84 / Bauabschnitt 2.2 (S 84 / BA 2.2) im Planungsstand Feststellungsentwurf von 10/2020 ¹,
- im Südosten: die Grenzen der Flurstücke 262/12 und 304/63 (Walzengießerei Coswig GmbH),
- im Südwesten: die Grenzen der *Seestraße* (Flurstücke 203/1, 262/13, 264e, 264f und 270/34), der *Hohe Straße* (Flurstück 258) sowie der Wohngrundstücke 219f, 219g und 219h (*Seestraße* 19, 21 und 23),
- im Nordwesten: die Grenzen der Wohngrundstücke 218e, 218f, 218g, 218h, 218i, 219a, 219b, 219c, 219d, 224, 225 und 226 (*Wettinstraße* 5 bis 27), der Wohn- und Gewerbegrundstücke 219/2, 219/3 und 219/4 (*Grenzstraße* 9, 9A und 9B), einer als Parkplatz genutzten Freifläche an der *Grenzstraße* (Flurstück 218c), der *Wettinstraße* (Flurstück 235), der Flurstücke 218/1, 220/4, 897/2 und 898 (AUMA Drives GmbH, Werk II) sowie der Flurstücke 710/20, 710/24 und 710/47.

Infolge der Planungsfortschreibung zur S 84 / BA 2.2 wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan dessen räumlicher Geltungsbereich an die S 84 angepasst.

Die Größe des Plangebietes beträgt 13,59 ha.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1000.

1.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1 km Entfernung (Luftlinie) vom Coswiger Stadtzentrum südlich der *Grenzstraße*, die wiederum unmittelbar südlich der Fernbahntrasse Leipzig – Dresden verläuft.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt topografisch nahezu eben, wurde allerdings im Zuge der gewerblichen bzw. industriellen Nutzungsgeschichte in den letzten ca. 120 Jahren erheblich überformt. Das vorhandene Gelände steigt von ca. 106 m über HN (im nördlichen Bereich) auf ca. 111 m über HN (im südlichen Bereich).

Im Plangebiet ist ein Oberflächengewässer im Flurstück 219/15 als Feuerlöschbecken vorhanden.

¹ s.a: Feststellungsentwurf | Lageplan 3 | S 84 | Neubau Niederwartha – Meißen | BA 2.2; DEGES / EIBS; 10/2020 (Vorabzug vom 03.11.2020 zur Information)

Im Plangebiet sind weiterhin die Grundwassermessstellen

- 48476048 Coswig Cowaplast Brunnen 1 (Ost: 400632,6979; Nord: 5663969,367)
- 48476049 Coswig Cowaplast Brunnen 2 (Ost: 400896,6007; Nord: 5664016,346)

im Datenverzeichnis des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie aufgeführt.

Bei der Bestandsvermessung im Oktober 2020 wurde der Brunnen 48476048 Coswig Cowaplast Brunnen 1 vor Ort festgestellt.

Da eine Nutzung als Messstelle lt. v.g. Datenverzeichnis in den Jahren 1993 bzw. 2000 ausgelaufen ist, ist eine Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Im Plangebiet werden die bebauten Flächen durch mehrere Gewerbe- bzw. Industrieunternehmen genutzt (AUMA Drives GmbH [Werk I], Elbtal Plastics GmbH & Co. KG, VIOLA Folienverarbeitung GmbH, Rolf E. Lehmann / REL - Technischer Großhandel, Berger Bau- und Fassadenbetrieb GmbH, SLM - UG [haftungsbeschränkt] u.a.).

Teilflächen im Plangebietes sind brachgefallen, die Gebäude sind hier größtenteils ruinös und wilde Müllablagerung fanden statt (zwischen *Grenzstraße* und heutiger Werkszufahrt sowie im Südosten).

Teile der *Grenzstraße* liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit von der *Grenzstraße* aus sowie mit einer internen nichtöffentlichen Straße zwischen *Grenzstraße* und *Hohe Straße / Seestraße*.

Das Plangebiet ist umgeben im Norden von Anlagen der Bahnlinie Leipzig Hbf - Dresden, im Osten und Nordwesten von Industrieanlagen (O: Walzengießerei Coswig GmbH; NW: AUMA Drives GmbH, Werk II) sowie im Süden und Westen von Wohnnutzungen.

Vom Sächsischen Oberbergamt Freiberg wurde mit Stellungnahme vom 20.05.2020 hingewiesen, dass im Plangebiet in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan befand sich eine Lehmgrube / Ziegelei. Westlich daran angrenzend ist ein Areal mit Steinbrüchen bekannt: s.a. Anlage 1.

1.4 Nutzungseignung

Das Plangebiet ist seit ca. 120 Jahren in gewerblich- industrieller Nutzung und deshalb im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (rechtswirksam seit 23.06.2006) als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt.

Die vorhandenen städtebaulichen Randbedingungen (Standort im Stadtgefüge, Flächenzuschnitt, Topografie, Erschließung etc.) lassen auch zukünftig eine gewerblich- industrielle Nutzung des Plangebietes als sinnvoll erscheinen.

Grundsätzliche bzw. unlösbare Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung im Plangebiet hinsichtlich der weiteren Entwicklung der ansässigen Unternehmen bzw. einer Revitalisierung des Gewerbe-/ Industriestandortes geordnet und damit verbunden die Verträglichkeit dieser Nutzungen zur umgebenden Wohnbebauung abgesichert werden.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Innerhalb des Stadtgebietes Coswig stellt das ehemalige Cowaplast- Areal an der *Grenzstraße* einen gewerblich- industriellen Altstandort mit großem Entwicklungspotenzial dar.

Entwicklungsvorstellungen ansässiger Unternehmen, vorhandene Brachflächen, fehlende öffentliche Erschließung im Plangebiet sowie Planungen zum Neubau der S 84 / BA 2.2) stellen ein Planungserfordernis nach § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Plangebiet dar.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Rahmenplan zum *Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße* vorangestellt worden, dessen Entwurf i.d.F.v. 23.02.2011 am 16.03.2011 vom Stadtrat der Stadt Coswig gebilligt wurde.

Der Stadtrat hat am 12.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 »Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße« sowie die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 23.01.2013 um Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes i.d.F.v. 09.11.2012 gebeten.

Am 19.02.2013 fand eine öffentliche Erörterung dieses Vorentwurfes im Rathaus Coswig statt.

In den folgenden Jahren ruhte das Planverfahren, insbesondere aufgrund der Änderungen im Planverfahren zur Staatsstraße S 84 neu.

In diesem Zeitraum wurde ein großer Teil des Bauvorhabens der AUMA, Werk 1 im Bereich des künftigen Bebauungsplanes umgesetzt. Dazu erfolgten zum einen Gebäudeabbrüche, zum anderen blieben jedoch auch Gebäudebereiche im östlichen Teilbereich bestehen und wurden durch kleinere Betriebe weitergenutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bisher keine öffentliche Erschließung (Straße, Kanal etc.).

Nach Wiederaufnahme der Planung wurde der Planentwurf i.d.F.v. 20.03.2020 erarbeitet. Zu diesem Entwurf fasste der Stadtrat am 22.04.2020 den Entwurfsbilligungs- und Auslegungsbeschluss. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2020 / ergänzt am 22.04.2020 wurde im Zeitraum 18.05.2020 bis 22.06.2020 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Den Umgang mit den in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat am 04.11.2020 beschlossen.

Auf dieser Grundlage sowie unter Berücksichtigung der aktuell vorliegenden Objektplanungsergebnisse für die mediale und verkehrliche Erschließung, des Feststellungsentwurfes zur S 84 und der Umweltbelange wurde der geänderte Planentwurf i.d.F.v. 06.11.2020 / ergänzt am 09.12.2020 erstellt.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. 06.11.2020 / ergänzt am 09.12.2020 wurde im Zeitraum 04.01.2021 bis 18.01.2021 öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Den Umgang mit den in dieser Offenlage eingegangenen Stellungnahmen hat der Stadtrat am 10.03.2021 beschlossen.

Auf dieser Grundlage wurde die Satzung i.d.F.v. 06.11.2020 / redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021 erstellt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat den Bebauungsplan i.d.F.v. 06.11.2020 / redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021 am 14.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

2.2 Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 folgende Planungsziele verfolgt:

- Neuordnung von gewerblichen Bauflächen als *Gewerbegebiet* (nach § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke [BauNVO]) sowie als *Industriegebiet* (nach § 9 BauNVO) mit Absicherung der Nutzungsverträglichkeit zur angrenzenden Wohnbebauung
- öffentliche verkehrstechnische und medientechnische Erschließung im Inneren des Plangebietes
- stadtbildverträgliche Gestaltung der Bebauung
- umwelt- und stadtbildverträgliche Gestaltung durch Begrünung des Plangebietes.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Sächsischen Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Er ist damit Ausdruck des räumlichen Gestaltungswillens der Staatsregierung in Umsetzung des gesetzlichen Kernauftrages an die Raumordnung, unterschiedliche, auch fachgesetzlich begründete Ansprüche an den Raum untereinander und gegeneinander abzustimmen.

Nach einem umfangreichen Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit, unterstützt durch öffentliche Veranstaltungen, hat die Sächsische Staatsregierung den Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Der LEP 2013 ist seit 31.08.2013 in Kraft und löst den LEP 2003 ab.

Der LEP 2013 ist auf einen Zeitraum von ca. zehn Jahren ausgerichtet. Er ist bei Bedarf durch Fortschreibung der weiteren Entwicklung anzupassen.

Im LEP 2013 ist die Stadt Coswig als Mittelzentrum ausgewiesen.

In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 54 sind dabei folgende Grundsätze (G) zur Wirtschaftsentwicklung aus dem LEP 2013 bedeutsam:

G 2.3.1.1

»Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.«

G 2.3.1.2

»In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. ...«

3.1.2 Regionalplan

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 Regionalpläne sind an den Landesentwicklungsplan anzupassen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionsplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2020 ist am 17.09.2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung wirksam geworden.

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionsplans liegt der Planbereich nach Karte 5 *Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf* in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet (Kontaminationsgebiet GS11 Coswig / Radebeul).

Für die Siedlungsentwicklung sind dabei folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) bedeutsam:

G 4.1.3.3

»Regional bedeutsame Altlasten sollen vorrangig saniert werden.«

Z 4.1.3.4

»In den regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebieten sind unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse auf der Grundlage von Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Dekontaminationsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Mittel- bis langfristig ist eine Grundwasserbeschaffenheit zu erreichen, die der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie sowie Gesetzen und Verordnungen entspricht.«

Gemäß Begründung dieses Zieles werden die konkreten Sanierungsmaßnahmen durch die zuständige Bodenschutz- und / oder Wasserbehörde festgelegt.

Ca. 2/3 des Plangebietes liegen in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz (blaue Schraffur) mit der Funktion »Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr« (braune Flächenhinterlegung) bzw. »Anpassung von Nutzungen – mittlere Gefahr« (im nordöstlichen Randbereich): s.a. Abbildung 1.

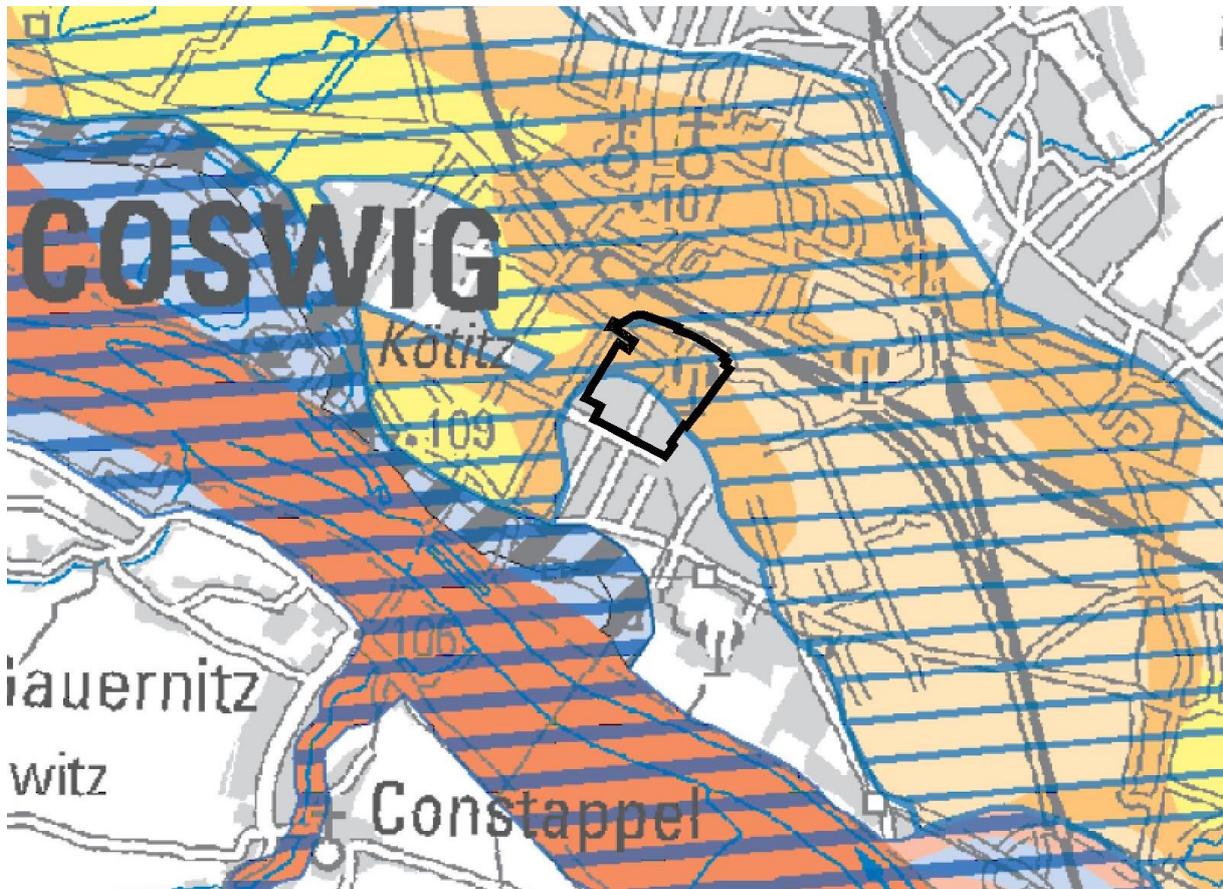


Abbildung 1: Ausschnitt aus Karte 4 Vorbeugender Hochwasserschutz mit skizzenhaften Umriss des Bebauungsplanes

Anlage 2 sind dazu die prognostizierten Wassertiefen im Plangebiet bei Hochwasserereignissen mit 200 Jahren bzw. 300 Jahren Wiederkehrintervall zu entnehmen.

Für die Siedlungsentwicklung ist zum Hochwasserschutz folgender Grundsatz (G) bedeutsam:

G 4.1.4.7

»In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sollen die jeweils zulässigen Nutzungen an die bei einem Extremhochwasser mögliche Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst werden. Noch unbebaute Bereiche in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion „Anpassung von Nutzungen – hohe Gefahr“ sollen von Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei einer Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.«

3.1.3 Neubau der Elbtalstraße zwischen Dresden und Meißen

Der Neubau der Elbtalstraße S 84 zwischen Meißen und Dresden hat eine besondere Bedeutung für die künftige Entwicklung der Region Dresden/Meißen. Mit dem Bau der elbnahen Hauptverkehrsstraße, die den Verkehr zwischen Niederwartha und Meißen aufnehmen soll, soll sich vor allem auch die Verkehrssituation in der Region verbessern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird im Nordosten durch die Neubautrasse der S 84 / BA 2.2 begrenzt.

Infolge der Planungsfortschreibung zur S 84 / BA 2.2 wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan dessen räumlicher Geltungsbereich an die S 84 angepasst.

Dem Bebauungsplan wurde die Straßenplanung zur S 84 / BA 2.2 im Planungsstand Feststellungsentwurf von 10/2020¹ zugrunde gelegt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene mit ihren Bestandteilen *Flächennutzungsplan* (vorbereitender Bauleitplan) und *Bebauungsplan* (verbindlicher Bauleitplan) muss die konkreten Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachten und deren Grundsätze in der Abwägung berücksichtigen.

Weiterhin sind Bebauungspläne nach § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

¹ s.a: Feststellungsentwurf | Lageplan 3 | S 84 | Neubau Niederwartha – Meißen | BA 2.2; DEGES / EIBS; 10/2020 (Vorabzug vom 03.11.2020 zur Information)

Begründung (Teil A)

Satzung

Fassung vom 06.11.2020, redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021

Seite 11 von 27

Im FNP der Stadt Coswig (rechtswirksam vom 23.06.2006 bis 19.03.2021) wurde das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) sowie, teilweise im Plangebiet liegend, die Straßenrassse der S 84 (neu) in der Vorzugsvariante incl. Vorbehaltsflächen mit einer Lage des Knotenpunktes *Grenzstraße* im nordwestlichen Bereich des Plangebietes dargestellt. In diesem FNP wurden im Plangebiet zwei Flächen mit Verdacht auf Altlastenablagerung gekennzeichnet.

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat am 27.09.2017 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. VO/0380/17/SR die Einleitung des Planänderungsverfahrens zur 1. Gesamtfortschreibung des v.g. FNP der Stadt Coswig von 2006 beschlossen.

Die 1. Gesamtfortschreibung des FNP in seiner endgültigen Fassung vom 30.04.2020 / redaktionell ergänzt am 31.08.2020 ist seit 20.03.2021 rechtswirksam.

In der 1. Gesamtfortschreibung des FNP ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Bereich der *Grenzstraße* / Flurstücke 710/20 und 710/24 ist eine Versorgungsanlage Gas mit Plansymbol dargestellt.

Die Straßenrassse der S 84 (neu) tangiert das Plangebiet an seiner nördlichen Grenze.

Im Plangebiet wurden zwei Flächen als Altstandort mit Verdacht auf Altlastenablagerung gekennzeichnet (ID- Nummern 80200610 und 80200619).

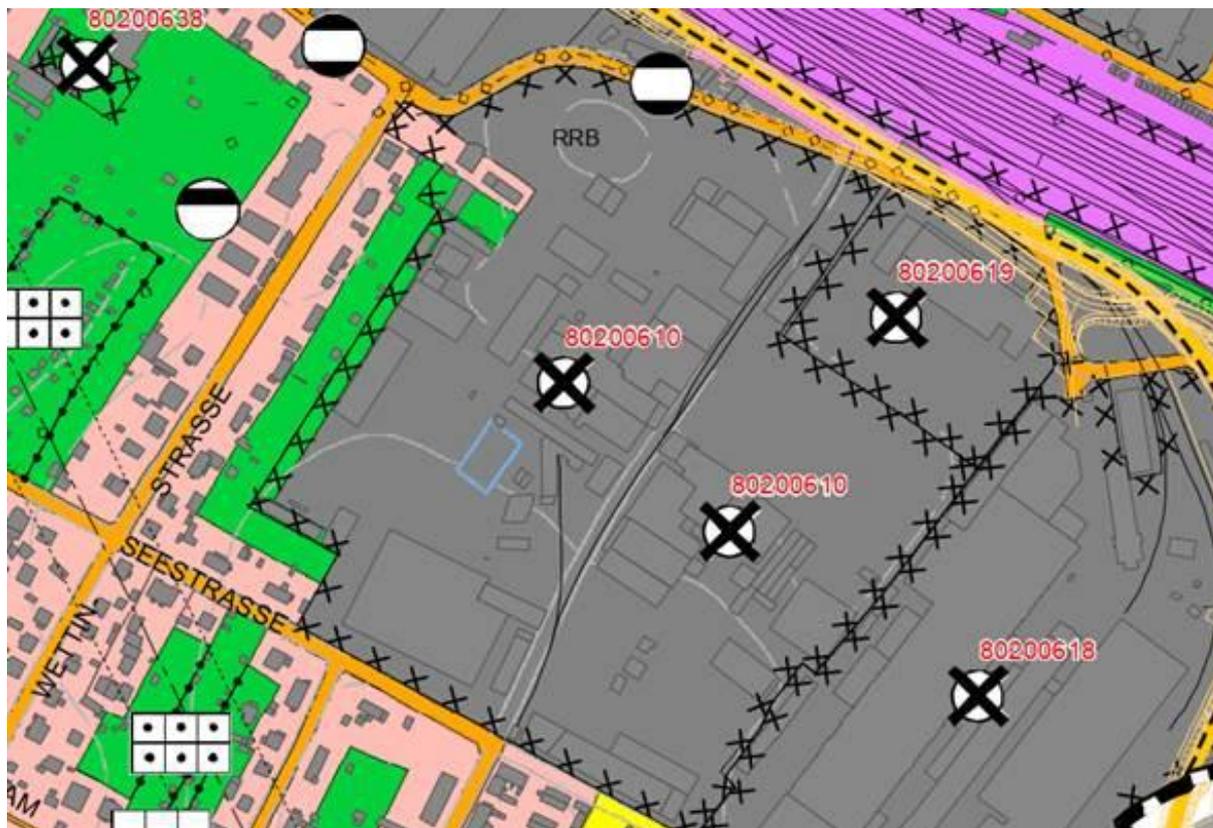


Abbildung 2: Ausschnitt aus Planzeichnung zur 1. Gesamtfortschreibung des FNP i.d.F.v. 30.04.2020 / redaktionell ergänzt am 31.08.2020

Die zukünftig zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 entsprechen den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der 1. Gesamtfortschreibung.

Der Flächennutzungsplan der 1. Gesamtfortschreibung ist im Planbereich gemäß § 8 Absatz 3 BauGB hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (öffentliche Verkehrsanlagen im Inneren des Plangebietes), der Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken) sowie der Grünflächen zu ändern.

3.3 Informelle Planungen

3.3.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

In der Stadt Coswig wird vorausschauende Stadtentwicklungsplanung aktuell mit der Stadtentwicklungskonzeption (SEKo, Bearbeitungsstand: 27.06.2007) geführt. Das Konzept bildet dabei den Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung und Umstrukturierung der Stadt mit einem Planungshorizont bis 2020.

Am 20.05.2015 beschloss dazu der Stadtrat eine ergänzende Darstellung über Entwicklungspotenziale innerstädtischer Brachen (VO/0093/15/SR). Hieraus sind Ziele für die Revitalisierung gewerblich- industriell nutzbarer Standorte, die Erschließung neuer Wohnbauflächen und die Entwicklung von Grün- und Freiflächen abzuleiten.

Die Brachfläche »Ehem. Cowaplast-Werke, südöstlicher Bereich« mit einer Größe von 7,0 ha als Teilfläche im Planbereich des Bebauungsplanes wird im Konzept unter der lfd. Nummer 8 mit dem Entwicklungsziel »Revitalisierung des Altstandortes für gewerbliche / industrielle Nachnutzung, Neuerschließung entsprechend B-Plan Nr. 54 „Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße“« aufgeführt.

Mit der Festsetzung von Bau- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 wird den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprochen.

3.3.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Zur gezielten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Coswig wurde am 09.02.2011 vom Stadtrat der Stadt Coswig das »Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Große Kreisstadt Coswig« beschlossen.

Wichtigstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtbereichs sowie weiterer Nahversorgungszentren.

Der Planungsraum gehört nicht zu diesen Zentren, so dass Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Bebauungsplan erforderlich und gerechtfertigt sind.

3.3.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Rahmenplan zum *Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße* vorangestellt worden, dessen Entwurf i.d.F.v. 23.02.2011 am 16.03.2011 vom Stadtrat der Stadt Coswig gebilligt wurde (Beschlussvorlage VO/0238/11/SR).

Mit diesem Rahmenplan wurden Lösungsansätze zur Behebung der die geordnete Entwicklung des Plangebietes hindernden Aspekte (fehlende öffentliche Erschließung im Inneren des Plangebietes, eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen

[hier insbesondere der AUMA Drives GmbH], Brachflächen mit Altlastverdacht, Verträglichkeit Gewerbe / Wohnen, Verschleppung von gewerblichen Verkehr in Wohnstraßen) unter Nutzung eines verkehrsplanerischen Fachbeitrags der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, NL Dresden zur Trassenführung und Kontenpunktausbildung der S 84 / BA 2.2 entwickelt und in drei Varianten dargestellt.

3.4 Kommunale Satzungen und weitere rechtliche Bindungen

3.4.1 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.

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.

3.4.2 Natur- und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 liegt außerhalb festgesetzter Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale und geschützte Biotopie ausgewiesen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 vorhandenen Gehölze gilt die »Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Großen Kreisstadt Coswig«. Zum Gehölzbestand siehe Bestandspläne in Abschnitt 10, Anlage 3.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 »Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße« sollen die vorhandenen sowie die erneut zu erschließenden gewerblichen Bauflächen im Plangebiet neu geordnet und stadtbildverträglich gestaltet werden.

Eine städtebauliche Gliederung erfolgt dabei insbesondere durch eine neue öffentliche Erschließungsstraße von der *Grenzstraße* in das Gebiet. Diese Straße erhält zur *Hohe Straße* nur eine Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr, um eine Verschleppung des gewerblichen Verkehrs in das umgebende Wohngebiet sicher zu verhindern.

Aufgrund der südlich und westlich unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen ist eine Nutzungsverträglichkeit durch Randeingrünung sowie durch maximal zulässige Emissionskontingente im Plangebiet abzusichern.

5. Erschließung 5.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die *Grenzstraße*.

Das überörtliche Straßennetz wird nach deren Bau und Verkehrsfreigabe über die S 84 / BA 2.2 mit einem Knotenpunkt im Bereich der Straße *Nach der Schiffsmühle* unmittelbar erreicht.

In nordöstlicher Richtung schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar an die Baufeldgrenze zur Neubautrasse der S 84 / BA 2.2 im Planungsstand Feststellungsentwurf von 10/2020¹ an.

Für die innere verkehrstechnische Erschließung der Bauflächen wird abgehend von der *Grenzstraße* eine Stichstraße mit Wendehammer in das Plangebiet vorgesehen.

Der Verlauf dieser Straße folgt größtenteils bereits vorhandener Werkstraßen und dient - insbesondere im südöstlichen Bereich - der öffentlichen Erschließung von bislang innenliegenden Gewerbe- und Industrieflächen.

Mit einem Wendehammer am Ende der Straße soll eine Verschleppung des gewerblichen Straßenverkehrs aus dem Plangebiet in die südwestlich angrenzenden Wohnstraßen verhindert werden. Für Fußgänger und Radfahrende ist jedoch zur *Seestraße / Hohe Straße* eine Verbindung möglich.

Die innere Erschließungsstraße wurde für einen Begegnungsverkehr Sattelzug / Sattelzug mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und einseitigem Gehweg ausgelegt.

Die bisherige Werkseinfahrt vor den Gebäuden *Grenzstraße* 9, 9A und 9B wird bis zur Werkszufahrt der Elbtal Plastics GmbH & Co. KG als verkehrsberuhigte Anliegerstraße zurückgestuft.

Dem Bebauungsplan wurde der Stand der Objektplanung für die innere verkehrstechnische und mediale Erschließung vom Büro Arcadis Germany GmbH von November 2020 zu Grunde gelegt.

¹ s.a.: Feststellungsentwurf | Lageplan 3 | S 84 | Neubau Niederwartha – Meißen | BA 2.2; DEGES / EIBS; 10/2020 (Vorabzug vom 03.11.2020 zur Information)

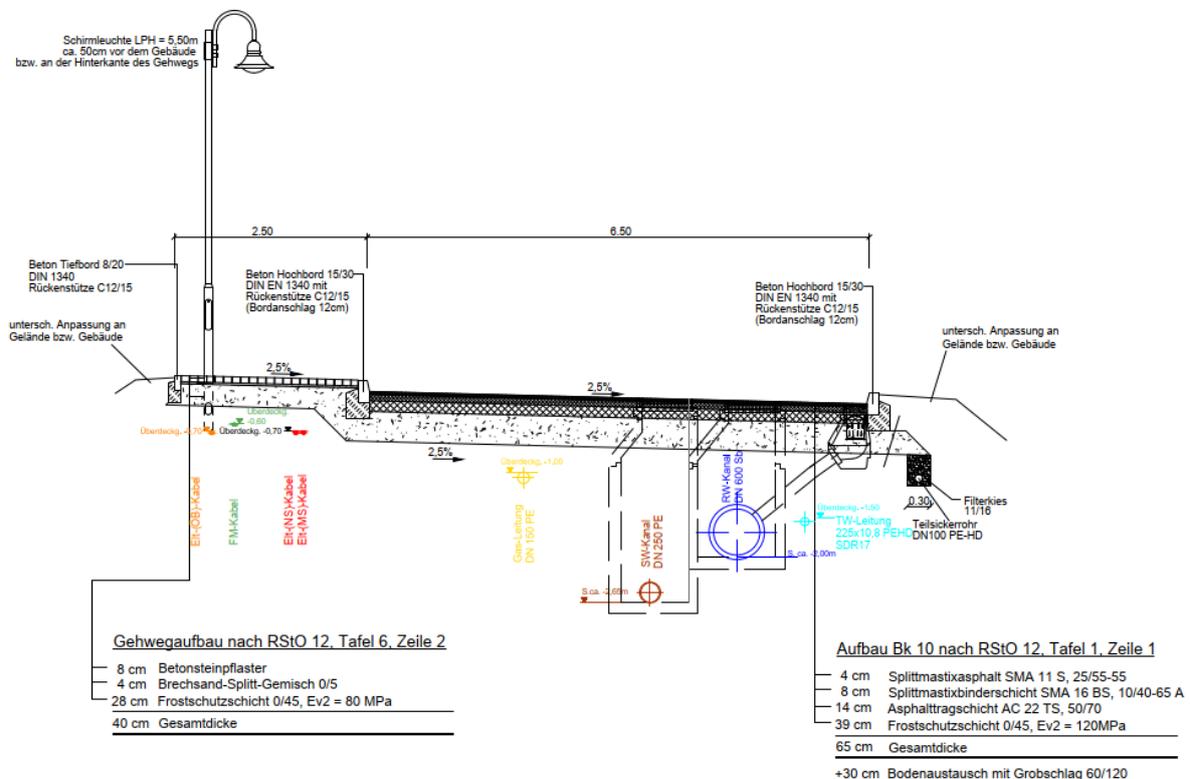


Abbildung 3: Regelquerschnitt Erschließungsstraße; Arcadis Germany GmbH; 11/2020

Das Plangebiet ist über Regionalbuslinien der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH mit Haltestellen im näheren Umkreis sowie über Eisenbahnverkehrsunternehmen der DB AG am Bahnhof Coswig in den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden.

Die aus den baulichen Nutzungen im Planungsgebiet abzudeckenden Stellplätze sind durch die jeweiligen Bauherren innerhalb der Bauflächen anzulegen, im öffentlichen Straßenraum ist dazu kein Platz vorgesehen.

Mit der Erhöhung der Nutzungsdichte im Plangebiet kann sich das Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr erhöhen. Die angrenzend zum Plangebiet vorhandenen Verkehrsanlagen können insbesondere nach Erreichen der Verkehrswirksamkeit der S 84 diese Veränderungen problemlos aufnehmen.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Im Plangebiet sind für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie für die Entsorgung von Abwasser die WAB Coswig mbH und für die Versorgung mit Gas und Elektroenergie die Stadtwerke Elbtal GmbH zuständig.

Das Plangebiet ist bislang als Ganzes medientechnisch erschlossen.

Für die Trinkwasserversorgung liegt am Knotenpunkt *Grenzstraße / Wettinstraße* eine zur Versorgung des Plangebiets ausreichend bemessene Leitung DN 200 GGG an. Eine

Verbindung zur Trinkwasserleitung in der *Seestraße* mit einer Führung im Korridor der neuen inneren Erschließungsstraße wird vom Versorgungsträger WAB empfohlen. Auf dieser Leitung sind Hydranten zur Löschwassergrundversorgung sowie – soweit nicht bereits vorhanden – Hausanschlussleitungen anzuordnen.

Seitens des Landratsamtes Meißen / Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen ¹ besteht die Forderung zur Absicherung einer Löschwassermenge von mindestens 192 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sowie der Erreichbarkeit einer Löschwasserentnahmestelle in maximal 300 m, besser 100 m Entfernung je Gebäude. Der Abstand von Hydranten untereinander soll 120 m nicht überschreiten.

Zur zukünftigen Abwasserentsorgung im Plangebiet werden vom Versorgungsträger WAB verschiedene Varianten erwogen. Endgültige Entscheidungen sind im Zusammenhang mit der Planung der inneren Erschließungsstraße sowie des Regenrückhaltebeckens zu erwarten. Für den Bebauungsplan wird dabei davon ausgegangen, dass über die festgesetzten Flächennutzungen als Straßenverkehrsfläche bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen hinaus, keine weiteren Flächenansprüche für die Abwasserentsorgung bestehen werden.

Medientrassen sind auch zukünftig im Verlauf der öffentlichen Verkehrsanlagen zu errichten.

Die zukünftig öffentlichen Verkehrsanlagen im Plangebiet erhalten eine öffentliche Straßenbeleuchtung, die derzeit im Rahmen der von der Stadtverwaltung Coswig beauftragten Objektplanung zu den Erschließungsanlagen vom Büro Arcadis Germany GmbH geplant wird.

Für die Entsorgung von Restmüll / hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen und Bioabfall mittels Abfallbehälter sowie von Sperrmüll ist im Planbereich der Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) mit dem vom ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen *NERU GmbH & Co. KG* zuständig.

Sonstige anfallende Abfälle sind eigenverantwortlich einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

¹ Landratsamt Meißen, Dezernat Soziales, Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen; Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, Großenhain, 07.02.2013

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

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

Festsetzung (s.a. Planzeichnung sowie Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.1)

- Baugebiete GEE 1, GEE 2 und GEE 3: eingeschränkte Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit
 - Ausschluss der allgemeinen Zulässigkeit für:
 - Tankstellen (nach § 8 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ¹
 - Bauliche oder sonstige Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Absatz 5a BImSchG bilden und ganz oder teilweise der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterfallen
 - Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit für:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Absatz 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Allgemeine Zulässigkeit von Kiosken und Backshops.
- Baugebiete Gle 1, Gle 2, Gle 3-1 und Gle 3-2: eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO) mit
 - Ausschluss der allgemeinen Zulässigkeit für
 - Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ²
 - Bauliche oder sonstige Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Absatz 5a BImSchG bilden und ganz oder teilweise der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterfallen
 - Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit für 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 / industrielle Nutzung in den Bauflächen gesichert.

Die Einschränkung in der Gebietskategorie (eingeschränktes Gewerbegebiet, eingeschränktes Industriegebiet) bezieht sich ausschließlich auf die zulässigen Schallemissionskontingente (siehe folgend).

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

¹ nach: Coswiger Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (aus: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig; BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 10.12.2010)

² nach: Coswiger Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (aus: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig; BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 10.12.2010)

Begründung (Teil A)

Satzung

Fassung vom 06.11.2020, redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021

Seite 18 von 27

Die Beschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandel erfolgen auf der Grundlage des am 09.02.2011 vom Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig beschlossenen »Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Große Kreisstadt Coswig«. Wichtigstes Ziel dieses Konzeptes ist die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, wozu der Planungsraum nicht gehört, so dass die Festsetzungen zum Einzelhandel im Bebauungsplan erforderlich und gerechtfertigt sind.

Obwohl aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation eine Ansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden kann, wird mit der Einschränkung zu deren Zulässigkeit auch formal und grundsätzlich eine solche Ansiedlung verhindert.

Festsetzung (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitte 1.1.1.1 und 1.1.2.1*)

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) 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 in einer schalltechnischen Untersuchung nach DIN 18005 ermittelt (s.a. Abschnitt 9).

In der schalltechnischen Untersuchung wurden dabei die schutzbedürftigen Nutzungen über signifikante Immissionsaufpunkte IO 1 bis IO 7 mit einer Gebietseinstufung nach der tatsächlichen Nutzung als Mischgebiet (IO 1), als Allgemeines Wohngebiet (IO 2 bis IO 5), als Versorgungsgebiet (IO 6) sowie als Gewerbegebiet (IO 7) in die Ermittlung eingeführt.

Der IO 1 (*Grenzstraße 9b* im Flurstück 219/4) befindet sich formal betrachtet laut Flächennutzungsplan der Stadt Coswig in einer Wohnbaufläche. Allerdings ist das Gebäude von Gewerbetrieben umgeben, u.a. im Flurstück 219/2. Es hat daher einen Mischgebietscharakter, welcher bei einer Vor- Ort- Begehung auch bestätigt werden konnte. Andere Planungen, z.B. die schalltechnische Untersuchung zum Vorentwurf zur S84, ordnen das Areal sogar als Gewerbegebiet ein. Aufgrund der örtlichen Einschätzung wird dieser Immissionsort als Mischgebiet in der Berechnung berücksichtigt.

Aus schalltechnischer Genehmigungssicht sind in der Umgebung des Plangebietes folgende Betriebe / Anlagen im Sinne einer vorhandenen Vorbelastung zu berücksichtigen:

- AUMA Drives GmbH, Werk 2 (in nordwestlicher Richtung an das Plangebiet angrenzend)
- Walzengießerei Coswig GmbH (in südlicher Richtung an das Plangebiet angrenzend).

Weitere gewerbliche Betriebe / Anlagen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht zu betrachten.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren wurden am Standort AUMA Drives GmbH Werk 2 Schallemissionen gestattet, die am im Bebauungsplanverfahren relevanten Immissionsort IO1 (*Grenzstraße 9b*) anteilige Emissionswerte unterhalb der gutachterlich berücksichtigten Vorbelastung von 3 dB(A) entsprechen.

In einem Bescheid nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurden 1995 der *Walzengießerei Coswig GmbH* am Wohnhaus Kamerunweg 14 Immissionspegel oberhalb des für Allgemeine Wohngebiete (WA) zulässigen Orientierungswertes nach DIN 18005

Begründung (Teil A)

Satzung

Fassung vom 06.11.2020, redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021

Seite 19 von 27

Teil 1 Beiblatt 1 genehmigt. Mithin wäre angrenzend an die Wohnnutzungen südlich der Seestraße die Ansiedlung weiterer Gewerbe- und Industriebetriebe nicht zulässig.

Städtebaulich ist das Plangebiet als eine seit über 100 Jahren gewachsene Gemengelage von industriellen, gewerblichen und Wohnnutzungen zu betrachten, zwischen denen keinerlei Pufferflächen vorhanden waren und sind.

Der in § 50 BImSchG beschriebene Idealzustand einer weitestmöglichen Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Wohnnutzung würde eine vollständige Aufgabe des Entwicklungszieles zur Revitalisierung des bestehenden Industrie- / Gewerbebestandes bedeuten. Dies ist aus städtebaulichen und wirtschaftspolitischen Gründen nicht beabsichtigt.

Die vorhandene Industriebrache des ehemaligen *VEB Cowaplast* stellt einen wertvollen innerstädtischen Standort für eine industriell- / gewerbliche Nachnutzung der Fläche dar. Mit der beabsichtigten Nachnutzung ist weiterhin eine Sanierung von Altlasten am Standort verbunden. Es besteht daher seitens der Stadtverwaltung Coswig ein hohes Interesse zur Neuentwicklung des Standortes.

Die Anwohnenden im Umkreis des Plangebietes sind mit der vorbeschriebenen Gemengelage vertraut, sie haben ein hohes Interesse an der Beseitigung der vorhandenen Brache.

Zur Gewährleistung sowohl der genehmigten Anlagen der Walzengießerei Coswig GmbH als auch einer industriell- / gewerblichen Nachnutzung der Fläche der ehemaligen *VEB Cowaplast* werden im südöstlich angrenzenden Gebiet Immissionspegel oberhalb des Orientierungswertes nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete (WA) als zulässig betrachtet. Die Maximalbelastung wird dabei dennoch unter den Orientierungswerten für ein Mischgebiet bleiben. Hauptsächlich Verursacher sind die Anlagen der *Walzengießerei Coswig GmbH*, der Anteil aus dem Bebauungsplangebiet ist dazu geringer.

Diese Richtwerterhöhung erfolgt in Abwägung der verschiedenen mit- und untereinander konkurrierenden Belange und ist aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und wirtschaftspolitischen Gründen gerechtfertigt sowie in Anwendung der Rechtslage (hier insbesondere nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau) zulässig.

Für die Anwohner tritt trotz der erhöhten Lärmrichtwerte keine signifikante Änderung des wahrgenommenen Lärmpegels ein. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB werden weiterhin erfüllt.

Von dieser Änderung sind Wohngrundstücke an der Hohe Straße, der Seestraße und am Kamerunweg betroffen. Die hier Wohnenden werden durch die Stadtverwaltung zu dieser Änderung informiert. Bei Einwendungen wird durch die Stadtverwaltung die zur Verfügungstellung von passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Der v.g. Verfahrensweise stimmt das Sachgebiet Immissionsschutz im Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen mit Schreiben vom 26.02.2021 zu.

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

Festsetzung (s.a. Planzeichnung sowie Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.2.1)

Für das Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Oberkante baulicher Anlagen geregelt.

Begründung

Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten gewerblichen / industriellen Nutzungsstruktur wird es sich bei den Baukörpern hauptsächlich um größere Gebäude unterschiedlicher Höhe und Geschossigkeit handeln. Aus diesem Grund beschränken sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen.

Die als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht dabei 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 in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Bebauung (hier insbesondere der Walzengießerei Coswig GmbH) anpasst und keine Dominanten in der vorwiegend ebenen Landschaft setzt. Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von bis ca. 10 m (Gewerbegebiete) bzw. bis ca. 18 m (Industriegebiete) werden die üblichen Anforderungen für Gebäude mit diesen baulichen Nutzungen abgedeckt. Zur Sicherung einer baulichen Nutzung im Flurstück 219/7 i.V.m. der Absicherung einer Verträglichkeit dieser Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung wurde in der Fläche GE 2 eine zulässige Gebäudehöhe von bis ca. 5 m festgesetzt.

Da die zulässigen baulichen Nutzungen in der Regel 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 (s.a. Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.2.2)

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)

Festsetzung (s.a. Planzeichnung)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Hilfe von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Im Allgemeinen beträgt der Abstand der Baugrenzen zur Grenze des Baugebietes 3 m. Davon abweichend wurden die Baugrenzen zu den Wohngrundstücken in südlicher und südwestlicher Richtung (*Seestraße, Wettinstraße*) mit einem Abstand von 10 m bzw. zur

Sicherung einer baulichen Nutzung im Flurstück 219/7 mit einem Abstand von 3 m festgesetzt. Im nordöstlichen Bereich des Baugebietes GI 2 wurde auf eine Baugrenze verzichtet.

Begründung

Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird sowohl die geplante gewerbliche Gebietsprägung als auch eine angemessene Randeingrünung des Plangebietes ermöglicht.

Der 3 m- Abstand nimmt dabei das Grundmaß der Abstandsflächen nach § 6 Sächsische Bauordnung (SächsBO) auf. Mit den davon abweichend festgesetzten Abständen wird ein Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke durch Abstand der gewerblichen Gebäude und umfangreiche Randeingrünung gesichert. Sofern Gebäudebestand außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen liegt, besteht Bestandsschutz. Dieser erlischt jedoch bei Beseitigung dieses Gebäudebestandes.

6.4 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Eine detaillierte Bewertung des Ist- Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsraum sowie die Ermittlung der zum Ausgleich der Eingriffe erforderlichen Maßnahmen erfolgte im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, in Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplanung. Daraus haben sich Festsetzungen über umweltrelevante Maßnahmen ergeben (s.a. Abschnitt 9).

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung* sowie *Textteil zum Bebauungsplan*, Abschnitt 1.3.1)

Für das Plangebiet werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Maßnahmen dienen sowohl einer naturschutzrechtlichen Kompensation der geplanten Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch einer stadtgestalterischen Aufwertung der betreffenden Flächen.

Festsetzung (s.a. *Planzeichnung* sowie *Textteil zum Bebauungsplan*, Abschnitte 1.3.2)

Für das Plangebiet werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Begründung

Die festgesetzten Pflanzbindungen zum Anpflanzen dienen der Abgrenzung und Abschirmung des Plangebietes gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

Festsetzung (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan*, Abschnitt 1.3.3)

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.

Festsetzung (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 1.3.4*)

Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Flächen, auf denen Eingriffe stattfinden

Begründung

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat sich die Notwendigkeit zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft aus den im Planbereich zukünftig zulässigen Nutzungen ergeben (s.a. Abschnitt 9).

Für einzelne Bauflächen (Gle 2, Gle 3-1 und Gle 3-2) sind Kompensationsmaßnahmen in den nach Festsetzung in Abschnitt 1.3.4 zugeordneten Flächen A01a, A01b und anteilig A02 durchzuführen. Als zweckmäßiger Verteilungsmaßstab wurde dazu die Schwere der zu erwartenden Eingriffe zu Grunde gelegt (§ 135b Satz 2 Nr. 4 BauGB).

Die Bilanzierung von Erschließungsstraße und Regenrückhaltebecken mit umgebender Grünfläche sowie der Bauflächen GEE1, GEE2, GEE3 und Gle1 ergeben eine Aufwertung bzw. keine Differenz, so dass hierzu keine Maßnahmen zur Kompensation erforderlich sind.

6.5 Kennzeichnungen (§ 9 Absatz 5 BauGB)

Im Plangebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen (ALVF) ausgewiesen

- SALKA- Nr. 80200610
Cowaplastwerke Coswig, Grenzstraße 9: Altstandort, altlastverdächtige Fläche
- SALKA- Nr. 80200618
Walzengießerei, Grenzstraße 1: Altstandort, altlastverdächtige Fläche
Hinweis: ALVF tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in östlicher Richtung
- SALKA- Nr. 80200619
Getriebefabrik, Grenzstraße 5: Altstandort, sanierte Altlast.

Die Fläche zur SALKA- Nr. 80200610 wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Für zwei Teilflächen der ALVF 80200610 im Bereich der Flurstücke 262/16 und 262/17 (zukünftig wieder gewerbliche Baufläche) sowie der Flurstücke 219/21 und 219/22 (zukünftig Regenrückhaltebecken) besteht seitens der Stadt Coswig die Absicht zum Erwerb dieser Teilflächen sowie zum Rückbau der dort vorhandenen, größtenteils ruinösen Gebäudesubstanz mit Durchführung der notwendigen Bodensanierungsmaßnahmen.

Im dazu erstellten Sanierungskonzept¹ werden in den v.g. Flurstücken einzelne Kontaminationsbereiche mit spezifischem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Weiterhin wurde 2013 im Flurstück 262/15 in der ALVF 80200610 das vormalige Kunstleder-gebäude bis Oberkante Bodenplatte / Fußboden abgebrochen. Tiefenentrümmerung sowie Altlastensanierung wurden in der Fläche bislang nicht durchgeführt.

Mit dem Material aus diesem Gebäudeabbruch wurden im Plangebiet Geländemodellierungen zum Hallenneubau im Flurstück 260/3 und zur Verfüllung des Kohlebunkers im Flurstück

¹ Sanierungskonzept für den Altstandort ehem. COWAPLAST GmbH Coswig, IHU mbH, Dresden, 14.02.2020

262/17 vorgenommen. Es wurde dabei Recyclingmaterial der Zuordnung bis W1.1 verwendet.

Für den Bereich des ehemaligen Kohlebunkers wurde vor Verfüllung gutachterlich festgestellt, dass keine schädlichen Bodenveränderungen i.S. § 4 Absätze 3 und 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorhanden sind¹. Nach Komplettberäumung der im Bunker angetroffenen illegalen Abfallverkipnungen incl. deren fachgerechter Entsorgung wurde das gebrochene Material aus v.g. Gebäudeabbruch lagenweise eingebracht und verdichtet sowie abschließend mit bindigem Erdaushub bedeckt und mit Rasen begrünt.

In allen anderen Teilflächen der ALVF 80200610 sind ggf. weitere Maßnahmen zur Altlastenbehandlung, vor allem im Sinne des Grundwasserschutzes erforderlich.

Aus der derzeitigen Aktenlage zur ALVF 80200610 geht hervor, dass sich keine grundsätzlichen und technisch nicht beherrschbaren Konflikte zwischen vorhandenen Kontaminationen und den im Bebauungsplan festgesetzten bzw. zulässigen Nutzungen als Industrie- und Gewerbegebiet, als Verkehrsfläche bzw. als Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken) ergeben. Für die geplanten Nutzungen ist mit teilweise erhöhten Aufwendungen im Vergleich zu unbelasteten Bauflächen zu rechnen.

Sämtliche Baumaßnahmen in den v.g. ALVF sind ingenieurtechnisch zu begleiten.

Aufgrund der bisherigen gewerblichen industriellen Nutzung der Flächen im Planungsraum sowie den bestehenden Altlastenflächen innerhalb des Plangebietes ist die Grundwasserbeschaffenheit entsprechend beeinflusst.

Eine Nutzung des Grundwassers (z.B. Grundwasserentnahme zu Brauchwasserzwecken; Wasserhaltungen, auch bauzeitlich) ist daher nicht bzw. nur nach entsprechenden Untersuchungen (z. B. Grundwasseranalysen) in einem eingeschränkten Umfang möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne von § 53 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 (§§ 13 und 16 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz [Sächs-KrWBodSchG]). 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 (LAGA: Bund- / Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) einzuhalten (s.a. Abschnitt 6.7 *Hinweise – Tiefbauarbeiten* i.V.m. Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.2).

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

Für das Plangebiet werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan*, Abschnitt 3) als Örtliche Bauvorschriften nach § 89 Absatz 2 SächsBO zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Diese sollen ein homogenes und zur

¹ Abschließende Feststellung Kontaminationssituation im Boden | Bereich vormaliger Kohlebunker, BIB Bolduan Ingenieurbüro, Riesa, 20.06.2013

angrenzenden Wohnbebauung verträgliches Stadtbild gewährleisten und gleichzeitig die Nutzungsstruktur der Gebäude nach außen sichtbar machen.

Die Festsetzungen zur Fassaden- sowie zur Dachbegrünung erfolgen als Maßnahmen zur Herstellung hitzemindernder Strukturen und damit zur Stärkung der Klimaresilienz (Widerstandsfähigkeit gegen negative Klimaveränderungen) entsprechend des beabsichtigten Klimaschutzkonzeptes der Stadt Coswig.

Mit der festgesetzten Stärke der Substratschicht von mindestens 10 cm wird eine extensive Dachbegrünung ermöglicht.

Mit der Alternativ zur Dachbegrünung festgesetzten Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen wird eine umweltfreundliche Energieerzeugung gefördert.

Dachbegrünung und Nutzung von Sonnenenergie sind auf mindestens 50 % der neu zu errichtenden Dachflächen von Hauptgebäuden auszuführen.

Bei der Gestaltung der Werbeanlagen sind die Anforderungen aus der Selbstdarstellung der Grundstücksnutzer in Einklang mit den stadtgestalterischen Forderungen zu bringen. Wichtigster Grundsatz ist dabei, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung sowie eine Fernwirkung der Gebäude und Werbeanlagen zu vermeiden.

6.7 Hinweise

Archäologie (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.1*)

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.

Tiefbauarbeiten (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.2*)

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält die Empfehlung an die Bauherren zu weiteren Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Objektplanungen sowie einen Hinweis auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gemäß Geologiedatengesetz (GeolDG). Dies erfolgt auch hinsichtlich der vormaligen bergbaulichen Situation.

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 Hinweise gegeben.

Weiterhin enthält der Textteil zum Bebauungsplan 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 nichtkontaminierte Bodenaushub profilgerecht in Ober- und Unterboden getrennt und der Oberboden wieder verwendet werden.

Begründung (Teil A)

Satzung

Fassung vom 06.11.2020, redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021

Seite 25 von 27

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 berücksichtigt werden.

Für den Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial (z.B. zur Wiederverfüllung von Gruben, Schächten u.a. bzw. zur Errichtung von Dämmen, Lärmschutzwällen u.a.) gilt außerdem der Erlass »Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial im Freistaat Sachsen« vom 09.01.2020.

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

Natürliche Radioaktivität - Radonschutz (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.3*)

Mit Stellungnahme vom 19.06.2020 wurde vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Der Textteil zum Bebauungsplan enthält daher Hinweise zum Umgang mit der natürlichen Radioaktivität sowie zur Berücksichtigung von Maßnahmen zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung.

Hochwasserschutz / hochwasserangepasste Bauweise (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.4*)

Aufgrund der Lage von ca. 2/3 des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion »Anpassung von Nutzungen« (s.a. Abschnitt 3.1.2) wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Eine hochwasserangepasste Nutzung und Bebauung gemäß Grundsatz 4.1.4.7 Regionalplan wird empfohlen.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.5*)

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält Hinweise zur Ausführung dieser Flächen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Versiegelung.

Licht- und Werbeanlagen (s.a. *Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt 4.6*)

Der Textteil zum Bebauungsplan enthält Hinweise zur Gestaltung der Licht- und Werbeanlagen entlang der Straßentrasse der S 84 neu.

Begründung (Teil A)

Satzung

Fassung vom 06.11.2020, redaktionell ergänzt am 15.03.2021 und 14.04.2021

Seite 26 von 27

7. Flächenbilanz

7.1 Bestand

Geltungsbereich: 13,59 ha

bebaute Fläche *: 13,33 ha

Straßenfläche **: 0,26 ha

* incl. interne, nichtöffentliche Verkehrserschließung sowie Brachflächen

** *Grenzstraße*

7.2 Planung

Geltungsbereich: 13,59 ha

Gewerbegebiete: 3,12 ha

Industriegebiete: 8,64 ha

Verkehrsflächen: 1,07 ha

Versorgungsanlagen: 0,44 ha

Grünflächen: 0,33 ha

8. Plandurchführung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören überwiegend privaten Grundstückseigentümern.

Für die öffentliche verkehrliche und medientechnische Erschließung (incl. Regenrückhaltebecken) im Inneren des Plangebietes sowie für die bauliche Entwicklung der Brachflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes wurde mit der Beurkundung der Kaufverträge am 27.10.2020 der Grunderwerb durch die Stadt Coswig finalisiert.

Beräumung, Sanierung und Erschließung der Gewerbebrache sollen anschließend mit kommunalen Fördermitteln erfolgen.

9. Liste der Gutachten und Quellen

- Begründung Teil B Umweltbericht | Stadt Coswig, Bebauungsplan Nr. 54 Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße, IPROconsult GmbH, Dresden, 06.11.2020
- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung | Stadt Coswig, Bebauungsplan Nr. 54 Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße, IPROconsult GmbH, Dresden, 06.11.2020
- Grünordnungsplanung | Stadt Coswig, Bebauungsplan Nr. 54 Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße, IPROconsult GmbH, Dresden, 06.11.2020 / 09.12.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag | Projekt: „Bebauungsplan Nr. 54 Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße“, IPROconsult GmbH Niederlassung Lausitz, Senftenberg, 20.03.2020 / 22.04.2020
- Schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005, hartig & ingenieure gmbh, Chemnitz, 06.11.2020, redaktionell ergänzt 10.03.2021
- Coswiger Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (aus: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Coswig; BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 10.12.2010)
- Sanierungskonzept für den Altstandort ehem. COWAPLAST GmbH Coswig, IHU mbH, Dresden, 14.02.2020
- Abschließende Feststellung Kontaminationssituation im Boden | Bereich vormaliger Kohlebunker, BIB Bolduan Ingenieurbüro, Riesa, 20.06.2013
- Landesentwicklungsplan 2013, in Kraft seit 31.08.2013
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge: Satzung zur 2. Gesamtfortschreibung i.d.F.v. 24.06.2019
- Flächennutzungsplan der Stadt Coswig (rechtswirksam vom 23.06.2006 bis 19.03.2021)
- 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coswig i.d.F. vom 30.04.2020 / redaktionell ergänzt am 31.08.2020, in Kraft seit 20.03.2021
- Städtebaulicher Rahmenplan zum Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße: Entwurf i.d.F.v. 23.02.2011

10. Anlagen

Anlage 1:

Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange (mit Übersichtskarte); Sächsisches Oberbergamt; Freiberg; 20.05.2020

Anlage 2:

Gefährdung bei HQ 200/300; Freistaat Sachsen, Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie; 16.10.2020

Anlage 3:

Gehölzpläne; IPROconsult GmbH, Dresden, 30.11.2020 / 12.05.2021



Sächsisches Oberbergamt
Postfach 13 64 | 09583 Freiberg

Stadtverwaltung Coswig
Karrasstraße 2
01640 Coswig

Ihr/e Ansprechpartner/-in
Carola Dörr

Durchwahl
Telefon: +49 3731 372-3110
Telefax: +49 3731 372-1009

carola.doerr@oba.sachsen.de *

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
11.05.2020

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
31-4146/4262/58-2020/15116

Freiberg,
20. Mai 2020

**Bebauungsplan Nr. 54 "Industrie- und Gewerbegebiet Grenzstraße"
Gemarkung Kötzitz, Gemeinde Coswig,
Landkreis Meißen (lt. Lageplan)**

**Stellungnahme des Oberbergamtes als Träger öffentlicher Belange
2020/0659**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 11. Mai 2020 beteiligten Sie das Sächsische Oberbergamt als Träger öffentlicher Belange an oben genanntem Vorhaben.

Dazu erhalten Sie folgende Stellungnahme:

Das Bauvorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. Im westlichen Teil Ihrer Vorhabenfläche befand sich eine Lehmgrube/Ziegelei. Westlich daran angrenzend ist uns ein Areal mit Steinbrüchen bekannt.

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im westlichen Teil des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Carola Dörr
Bürosachbearbeiterin

Anlage
1 Übersichtskarte

Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift wirksam.

Hausanschrift:
Sächsisches Oberbergamt
Kirchgasse 11
09599 Freiberg

Lieferanschrift:
Brennhausgasse 8
09599 Freiberg

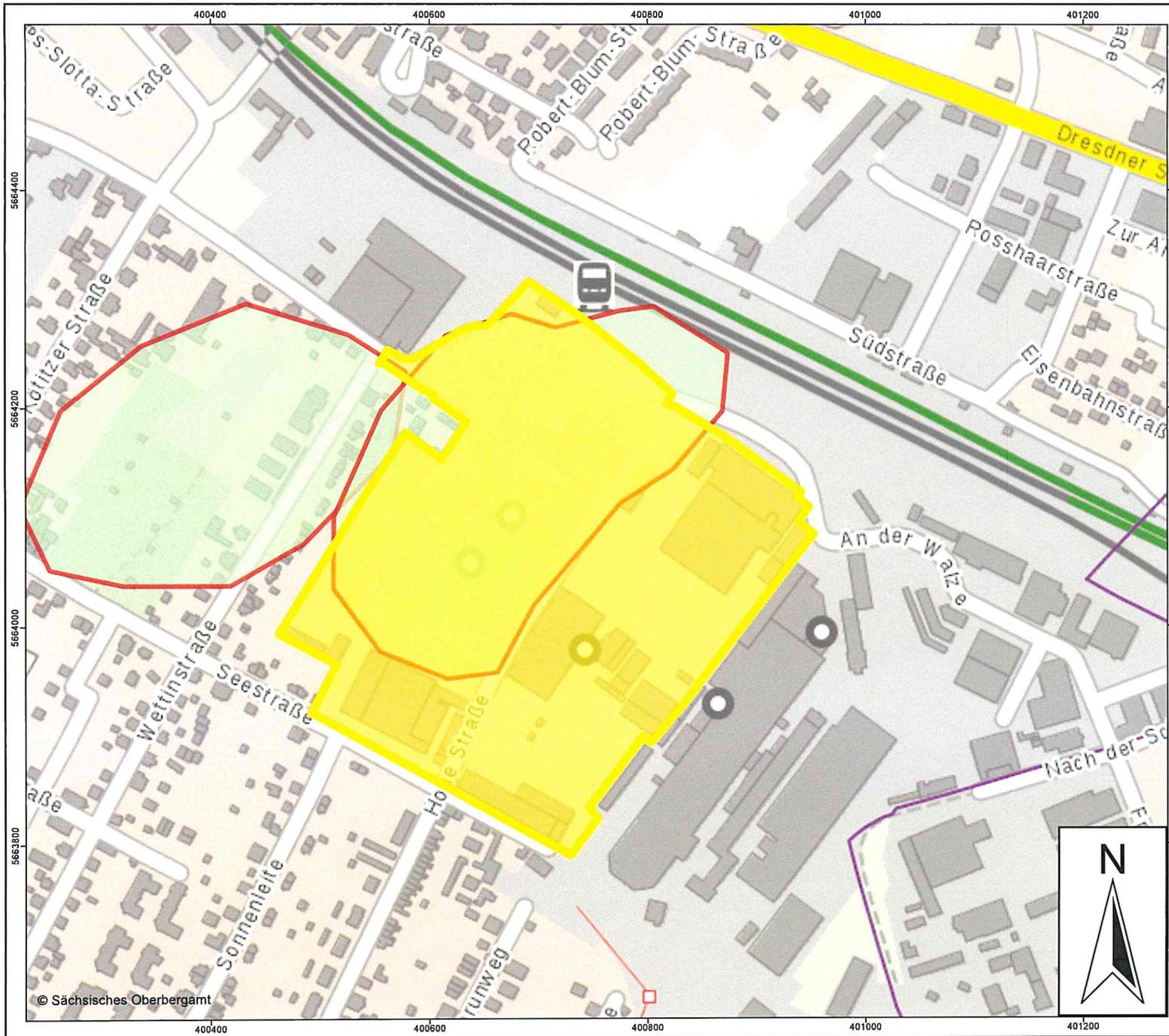
www.oba.sachsen.de

Bereitschaftsdienst
außerhalb der Dienstzeiten:
+49 151 16133177

Besuchszeiten:
nach Vereinbarung

Parkmöglichkeiten für Besucher
können gebührenpflichtig auf dem Untermarkt und im Parkhaus an der Beethovenstraße genutzt werden.

*Informationen zum Zugang für verschlüsselte / signierte E-Mails / elektronische Dokumente sowie De-Mail unter <http://www.oba.sachsen.de/258.htm>.

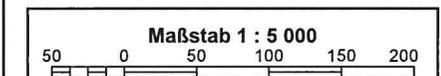


Legende

SOBA: Bergbaugeschäftsbereiche

- Tagebau
- Tief- u. Tagebau
- Tiefbau
- UIH
- unbekannt

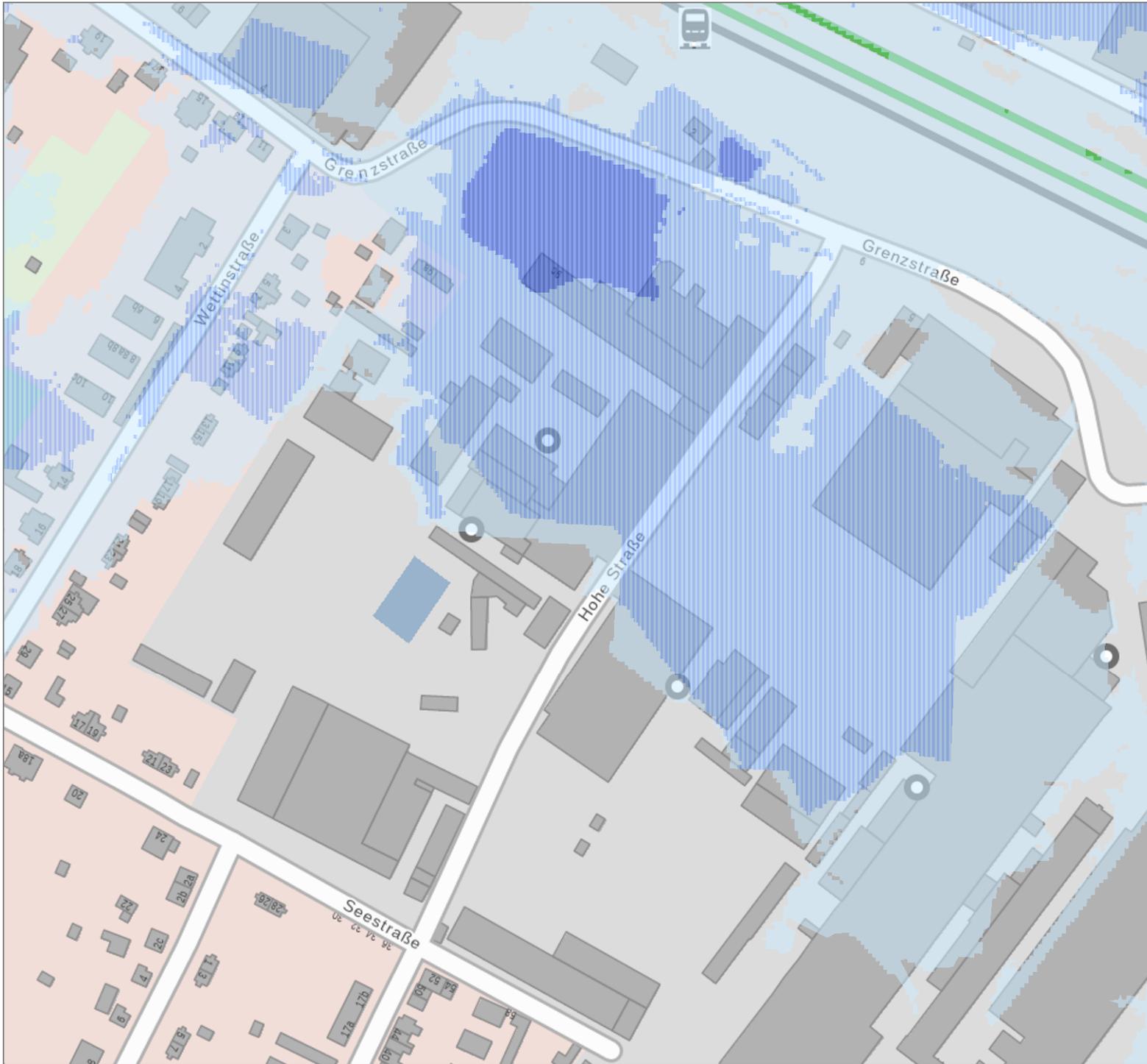
Angefertigt am: 20.05.2020



Az.:

Betreff: STN 2020/0659

Dateneigentümer: Sächsisches Oberbergamt; Kirchgasse 11; 09599 Freiberg



Gefährdung bei HQ200/300

Wassertiefe

- 0 - 0,5 m
- > 0,5 - 1 m
- > 1 - 2 m
- > 2 - 4 m
- > 4 m
- > 0,5 - 2 m
- > 2 m

 **Basiskarte Sachsen (GeoSN)**



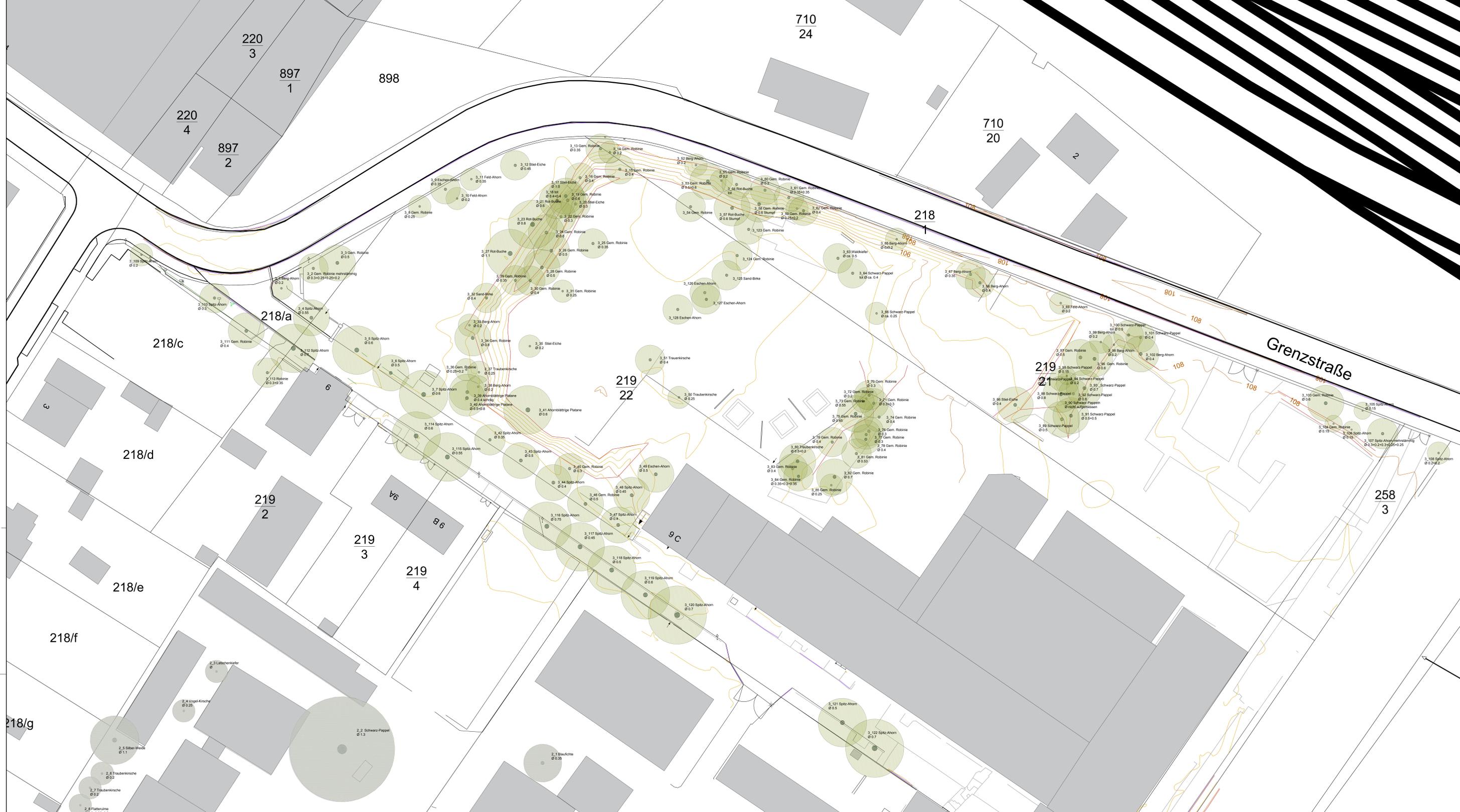
Bearbeitungsstand: 16.10.2020

Datengrundlagen:
Fachdaten: Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)

0 25 50 75 m



Maßstab 1 : 2.800



Gehölztabelle

Gehölzart	Stammnummer	Deutscher Name	Lat. Name	Stammumfang in Meter aus Vermessung	Resultierender Stammumfang in Meter
3.1	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,34±0,2±0,2	0,2 0,63
3.2	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5
3.3	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,55
3.4	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,55
3.5	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,6
3.6	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,5
3.7	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,8
3.8	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,25 0,79
3.9	Eichen-Ahorn	Acer compestre			0,35
3.10	Feld-Ahorn	Acer compestre			0,2 0,63
3.11	Feld-Ahorn	Acer compestre			0,25 0,79
3.12	Stiel-Eiche	Quercus robur			0,45
3.13	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35
3.14	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,2 0,63
3.15	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4
3.16	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4
3.17	Stiel-Eiche	Quercus robur			1
3.18	Rot-Buche	Fagus sylvatica		0,4±0,4	geschützt
3.19	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,6
3.20	Stiel-Eiche	Quercus robur			0,3 0,94
3.21	Rot-Buche	Fagus sylvatica			0,6
3.22	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,3 0,94
3.23	Rot-Buche	Fagus sylvatica			0,8
3.24	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,6
3.25	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5
3.26	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5
3.27	Rot-Buche	Fagus sylvatica			1,1
3.28	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5
3.29	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35
3.30	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4
3.31	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,25 0,79
3.32	Sand-Birke	Betula pendula			0,4 1,26
3.33	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,2 0,63
3.34	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,8
3.35	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,25±0,2
3.36	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35 0,79
3.37	Traubeneiche	Prunus pedunculata			0,2 0,63
3.38	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,2 0,63
3.39	Ahornblättrige Platane	Platanus x acerifolia			0,4
3.40	Ahornblättrige Platane	Platanus x acerifolia			0,8±0,5
3.41	Ahornblättrige Platane	Platanus x acerifolia			0,6
3.42	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,35
3.43	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,5
3.44	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,4
3.45	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,3 0,94
3.46	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5
3.47	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,4
3.48	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,45
3.49	Eichen-Ahorn	Acer negundo			0,5
3.50	Traubeneiche	Prunus pedunculata			0,25 0,79
3.51	Traubeneiche	Prunus pedunculata			geschützt
3.52	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,2 0,63
3.53	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5±0,6
3.54	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			nicht aufgemessen
3.55	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,2 0,63
3.56	Rot-Buche	Fagus sylvatica			nicht aufgemessen
3.57	Hoch-Buche	Fagus sylvatica			0,8 Stumpf
3.58	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,25±0,2
3.59	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,3 0,94
3.60	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35±0,35
3.61	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4
3.62	Waldkiefer	Pinus sylvestris			0,5 1,57
3.63	Waldkiefer	Pinus sylvestris			0,4 1,26
3.64	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,4 1,26
3.65	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,7±0,2
3.66	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,25 0,79
3.67	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,35
3.68	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,4
3.69	Feld-Ahorn	Acer compestre			0,2 0,63
3.70	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,3 0,94
3.71	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,3±0,3
3.72	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,2 0,63
3.73	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,55
3.74	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4
3.75	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,45
3.76	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,3 0,94
3.77	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,3 0,94
3.78	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4 1,26
3.79	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5±0,2
3.80	Traubeneiche	Prunus pedunculata			geschützt
3.81	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35
3.82	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,7
3.83	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4
3.84	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35±0,35
3.85	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,25 0,79
3.86	Stiel-Eiche	Quercus robur			0,4
3.87	Schwarz-Pappel	Populus nigra			nicht aufgemessen
3.88	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,8±0,5
3.89	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,7
3.90	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,2
3.91	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,15 0,47
3.92	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,15 0,47
3.93	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,2
3.94	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,15 0,47
3.95	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,15 0,47
3.96	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,6
3.97	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,5
3.98	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,2 0,63
3.99	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,2 0,63
3.100	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,5 1,57
3.101	Schwarz-Pappel	Populus nigra			0,4 1,26
3.102	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus			0,4
3.103	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,6
3.104	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35 0,47
3.105	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,15 0,47
3.106	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,15 0,47
3.107	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,3±0,2±0,3±0,35±0,35
3.108	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			geschützt
3.109	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,2±0,2
3.110	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,3 0,94
3.111	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,4
3.112	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,7
3.113	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia			0,35±0,35±0,35
3.114	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,6
3.115	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,55
3.116	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,75
3.117	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,45
3.118	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,5
3.119	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,6
3.120	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,7
3.121	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,5
3.122	Spitz-Ahorn	Acer platanoides			0,7

Legende

- Bestandsgehölze
- Nachrichtlich übernommen aus dem Vermessungsplan vom 04.11.2020: Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude
- Höhenlinie 0,50m
- Höhenlinie 2,00m
- Böschungskanten

Beschriftung Gehölze:
Blattnummer_Gehölznummer z.B. 2_13
Stammumfang im Meter Ø 0,5

Plangrundlage: Grobvermessung von IB Gähler, 04.11.2020.
Bestandsbäume aus Grobvermessung übernehmen.



Verortung Planschnitt



2385_26	3_FRA_LP_xx	104	00
---------	-------------	-----	----

Erschließung "Industrie- und Gewerbegebiet Coswig - Grenzstraße"

Stadtverwaltung Coswig
Planwirtschaftliche Abteilung
Kommunikation / GIS-Service

IPRO consult
Architektur und Planung
Dipl.-Ing. Christian

Telefon: +49 (0) 353 89 601
E-Mail: stadtkont@coswig.de

Post: +49 351 48 51 102
Fax: +49 351 48 51 103
E-Mail: ipro@iproconsult.com

Gehölzplan
Lageplan
Bereich Nord Regenrückhaltebecken

Datum: 30.11.2020
Mastab: 1:200
Blattgröße: 841 x 1920
Blatt-Nr.: 003_000000_Planungsbereich

Projekt: C. Schmidt
Gezeichnet: N. Kropfgans
Geprüft: ...
gepr.: ...



Gehölztabelle

Gehölzschlüsselung	Baumnummer	Deutscher Name	Lat./wischer Name	Ø Stammdurchmesser in Meter aus Vermessung	Resultierender Stammumfang in Meter
(X) nicht in der Gehölzschlüsselung geführt					
2,1	Blau-Fichte	Picea pungens		0,35	1,10
2,2	Schwarz-Pappel	Populus nigra		1,3	4,08
2,3	Latschenkiefer	Pinus mugo	nicht aufgemessen		
2,4	Vogel-Kirsche	Prunus avium		0,25	0,79
2,5	Silber-Weide	Salix alba		1,1	3,46
2,6	Traubenkirsche	Prunus pedunculata		0,2	0,63
2,7	Flatterulme	Ulmus laevis	0,34; 0,25+0,2		0,2
(X) 2,9	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,6	1,88
X 2,10	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,4	1,26
X 2,11	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	0,64; 0,4+0,4		geschützt
X 2,12	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	0,64; 0,5+0,4+0,2		geschützt
X 2,13	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,7	2,30
2,14	Gem. Robinie	Fagus sylvatica		0,15	0,47
(X) 2,15	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	0,24; 0,25+0,15+0,15		
(X) 2,16	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	0,25+0,15+0,1		
X 2,17	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,25	0,79
X 2,18	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,4	1,26
X 2,19	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	0,45+0,35		
X 2,20	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	0,35+0,3		
2,21	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	nicht aufgemessen		
X 2,22	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,9	2,83
X 2,23	Winter-Linde	Tilia cordata	0,7+0,3		
X 2,24	Silber-Weide	Salix alba	0,2+0,1		
2,25	Silber-Weide	Salix alba	0,4/0,4		
2,26	Silber-Weide	Salix alba	0,1+0,08+0,08		0,4
2,27	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	nicht aufgemessen		
2,28	Haselnuss	Corylus avellana			
2,29	Flatterulme	Ulmus laevis		0,2	0,63
2,30	Haselnuss	Corylus avellana	0,1+0,1		0,2
2,31	Traubenkirsche	Prunus pedunculata		0,1	0,31
X 2,32	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,75	2,36
X 2,33	Echte Walnuß	Juglans regia		0,4	1,26
X 2,34	Stiel-Eiche	Quercus robur		1,3	4,08
2,35	Schwarz-Pappel	Populus nigra		0,8	2,51
2,36	Schwarz-Pappel	Populus nigra	1,0+1,0		0,6
2,37	Schwarz-Pappel	Populus nigra	0,64; 0,4(zusammengewachsen)+0,2		1,08
2,38	Schwarz-Pappel	Populus nigra	0,64; 0,3+0,1		0,8
2,39	Schwarz-Pappel	Populus nigra		0,8	2,51
2,40	Schwarz-Pappel	Populus nigra		0,6	1,88
2,41	Schwarz-Pappel	Populus nigra		0,8	2,51
2,42	Schwarz-Pappel	Populus nigra		0,8	2,51
2,43	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,25	0,79
2,44	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,25	0,79
2,45	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,3	0,94
2,46	Ahorn	Acer spcc.		0,25	0,79
X 2,48	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia		0,4	1,26
X 2,49	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,4	1,26
X 2,50	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,35	1,10
2,51	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,3	0,94
X 2,52	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,5	1,57
(X) 2,53	Gem. Robinie	Robinia pseudoacacia	0,3+0,2		
X 2,54	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,85	2,67
X 2,56	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	0,5+0,4+0,3+0,25+0,2+0,2		geschützt
X 2,56	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,8	2,51
X 2,57	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,65	2,04
X 2,58	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,45	1,41
X 2,59	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,65	2,04
X 2,60	Spitz-Ahorn	Acer platanoides		0,6	1,88
X 2,62	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,8	2,51
2,63	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,3	0,94
2,64	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,3	0,94
2,65	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,3	0,94
2,66	Schwarz-Pappel	Populus nigra		0,3	0,94
2,67	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,3	0,94
2,68	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,25	0,79
2,69	Schwarz-Pappel	Populus nigra	schief, Umfang nicht aufgemessen		
X 2,70	Eichen-Ahorn	Acer negundo		0,35	1,10
X 2,71	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,35	1,10
X 2,72	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,4	1,26
2,73	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,25	0,79
2,74	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,3	0,94
2,75	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus		0,25	0,79
X 2,76	Vogel-Kirsche	Prunus avium		0,6	1,88
2,77	Vogel-Kirsche	Prunus avium		0,3	0,94
X 2,78	Stiel-Eiche	Quercus robur		0,8	2,51

Legende

- Bestandsgehölze
- Nachrichtlich übernommen aus dem Vermesserplan vom 04.11.2020:
 - Flurstücksgrenzen
 - Bestandsgebäude
 - Höhenlinie 0,50m
 - Höhenlinie 2,00m
 - Böschungskanten

Beschriftung Gehölze:
 Blattnummer_Gehölznummer z.B. 2_13
 Stammumfang im Meter Ø 0.5

Plangrundlage: Grobvermessung von IB Göhler, 04.11.2020.
 Bestandsbäume aus Grobvermessung übernommen.



Verortung Planausschnitte

2385_26	3_FRA_LP_xx	-105	-00_0
---------	-------------	------	-------



Erschließung "Industrie- und Gewerbegebiet Coswig - Grenzstraße"

	Stadtverwaltung Coswig Falkenbergstr. 2 01069 Coswig	Telefon: +49 (0) 3523 95 401 E-Mail: info@coswig.de
	Architektur und Hochbau Schönewalde 33 01069 Dresden	Telefon: +49 (0) 351 46 51 102 Fax: +49 (0) 351 46 51 108 E-Mail: info@iproconsult.com

Gehölzplan		Datum: 30.11.2020
Lageplan		Maßstab: 1:200
Bereich West Elbtalplastic		Blattgröße: 900 x 1540
LP3	Architektur	Verfasser: C. Schmidt
	Geometrie & Bauplanungsingenieur	Prüfer: N. Kropfgans



262/15
15

Legende

- Bestandsgehölze
- Nachrichtlich übernommen aus dem Vermessungsplan vom 05.05.2021:
- Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude
- Höhenlinie 0,50m
- Höhenlinie 2,00m
- Böschungskanten

Beschriftung Gehölze:
Blattnummer_Gehölznummer z.B. 2_13
Stammumfang im Meter Ø 0.5

Plangrundlage: Vermessung von IB Göhler, 10.05.2021.
Bestandsbäume aus Grobvermessung übernehmen.

Gehölztabelle

Gehölzschutz-satzung	Baum-nummer	Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkung	STU in Meter
(E) Erhält eingeschränkt					
E Erhält					
x geschützt					
Plan 1,2,4					
(E)	4_28	Gem. Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	untermäßig	

Gehölzschutz-satzung	Strauch-nummer	Deutscher Name	Lateinischer Name	Bemerkung
x geschützt	Plan 2			
x	5_10	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
x	5_11	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
x	5_12	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	



Verortung Planausschnitte

2385_26 5_FRA_LP_N - 103 - 00_0

Projekt: **Erschließung "Industrie- und Gewerbegebiet Coswig - Grenzstraße"**

Bauherr: **Stadtverwaltung Coswig**
 Stadtverwaltung Coswig
 Fachbereich Bauwesen
 Kornestraße 2, 09540 Coswig
 Telefon: +49 (0) 3523 66-6011
 E-Mail: stadt@coswig.de

Landesbauautorität: **IPROconsult**
 Architektur und Hochbau
 Schornstraße 70
 01069 Dresden
 Fon: +49 351 46 51 162
 Fax: +49 351 46 51 628
 E-Mail: info@iproconsult.com

Planname: **Gehölzplan Lageplan Bereich Südost**

Datum: 12.05.2021
 Maßstab: 1:200
 Blattformat: 900 x 1540
 Datum: 30.03.2020_Gehölzplan_Suedost

LP5 Fachbereich **Architektur** Projektleder: **C. Schmidt**
 Untereinheit Bauingenieurprojektor

Wichtigste sowie Verfertigung dieses Dokuments, Vervielfältigung und Verbreitung ist untersagt, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zusatzenangaben verpflichten zu Scharnholtz. Alle Rechte für den Fall der Patent-, Urheberrechte oder Geschäftsgeheimnisse vorbehalten.

