

Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung **des Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses**

Sitzungstermin:	Dienstag, 22.01.2013
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	19:55 Uhr
Ort, Raum:	im Ratssaal, Am Markt 1,

Anwesend waren:

Fraktion der CDU/FDP

Herr Henry Stricker
Herr Norbert Knichal
Herr Volker Riedel
Herr Karl-Heinz Schröter
Herr Alfred Stein

Fraktion der SPD

Herr Manfred Ertelt

Fraktion DIE LINKE

Herr Siegfried Nocke

Fraktion der FWG

Herr Kurt Schröter

Fraktion des Bürgerblocks

Herr Ronald Siegert

Ortsbürgermeister

Herr Joachim Krüger

Verwaltung

Frau Kristin Englerth

Gäste: Herr Krmela – Büro für Stadtplanung

Beschlussfähigkeit war gegeben:

war nicht gegeben:

Protokoll:**1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit, Bestätigung der Tagesordnung**

Der Bauausschussvorsitzende begrüßte alle anwesenden Bauausschussmitglieder und Gäste. Er eröffnete die Sitzung und teilte mit, dass die Sitzung für das Protokoll aufgezeichnet wird. Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit fest und machte auf die fristgemäße Einladung aufmerksam und verwies auf die Veröffentlichung im Amtsblatt und im Schaukasten am Rathaus. Danach wurde die Tagesordnung bestätigt.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	9	0	0

2. Hinweis auf den § 31 GO LSA "Mitwirkungsverbot" zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung

Der Ausschussvorsitzende verwies auf die Verfahrensweise zum Mitwirkungsverbot gemäß § 31 GO LSA zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung.

Herr Stadtrat Ertelt gibt an, das Mitwirkungsverbot bezügl. des Beschlusses COS-BV-580/2012 zu seiner Person von der Kommunalaufsicht geprüft zu haben. Die Kommunalaufsicht hat bestätigt, dass Herr Ertelt vom Mitwirkungsverbot nicht betroffen ist. Das entsprechende Schreiben liegt Frau Berlin vor.

**3. Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 27 "Die Probst Hufen" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: COS-BV-580/2012**

Herr Krmela stellt den Entwurf vor.

Die Anregungen des Bauausschusses aus der Sitzung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes wurden mit dem Investor besprochen. Der Investor war bereit den Forderungen zu folgen und somit wurden diese in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es handelt sich weiterhin um Konversionsflächen mit Altlasten. Es besteht ebenso weiterhin ein Sanierungserfordernis. Ergänzend ist zu dem Bebauungsplan eine Aufwandsermittlung der Altlasten eingefügt worden. Für die Schaffung von Bauland im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist ca. eine Summe von 1,4 Mio. € notwendig. Bei dieser Summe ist der Abriss der Gebäude noch nicht berücksichtigt. Anzumerken ist, dass sich andere Flächen in der Stadt Coswig (Anhalt) mit wesentlich weniger Aufwand in Bauland umwandeln lassen. Eine direkte Erschließung von der geplanten Bundesstraße

187 n ist nicht möglich. Aus der Erfahrung heraus scheint es sehr schwer eine alternierende Nutzung zu etablieren.

Bei der im B-Plan angedachten Nutzung ist zwar ein Sukzessionsverlust und ein Waldverlust unvermeidbar, aber dennoch ist es eine denkbare Nutzung. Teile des Waldes bzw. des Sukzessionsaufwuchses im zentralen Teil der Fläche sind aus Gründen des Zusammenhangs der PV-Anlagen (Photovoltaik-Anlagen) und aus finanzieller Unrentabilität nicht zu halten. Hinter dem Verwaltungsgebäude wurde zusätzlich zu den ersten Entwürfen (auch zu denen im Dezember) eine Fläche für Wald offen gelassen, denn die untere Naturschutzbehörde hat zwischenzeitlich eine andere Nutzung als Wald ausgeschlossen. Die Kompensation des Eingriffs wird zu 100 % innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes umgesetzt. Die untere Naturschutzbehörde begrüßt das.

Der Artenschutz hat bei diesem B-Plan eine bedeutende Rolle gewonnen. Es geht hierbei vorwiegend um Amphibien, Vögel und Fledermäuse. Im Winter ist der Artenschutz für Vögel in diesem Bereich jedoch nicht relevant, da im Winter keine Zeit für Vogelzug ist. Bei Fledermäusen verhält es sich ähnlich, da es im Winter keine Wochenstuben gibt. Anders verhält es sich bei den Amphibien. Die potentiell vorhandenen Schlingnattern und Eidechsen sind derzeit im Winterquartier und deren Habitate sind derzeit nicht nachweisbar. Weil diese Arten einem strengen Tötungsverbot unterliegen, werden drei Flächen vorerst ausgeklammert. Es wurde ein Antrag bei der oberen Naturschutzbehörde gestellt, dass das Vorhaben außerhalb der Sperrflächen früher realisiert werden kann. Diese Entscheidung wird allerdings erst während der Auslegung getroffen. Ein ähnlicher Antrag wurde bei der oberen Forstbehörde im Bezug auf Waldumwandlung gestellt.

Neben der Zweckbestimmung für PV-Anlagen ist in den Festsetzungen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgeschrieben. Der tatsächliche Versiegelungsgrad ist allerdings wesentlich geringer, da die Modultische aufgeständert werden. Die maximale Höhe für Gebäude bzw. auch für die Modultische wird auf 3,50 m begrenzt. Dies entspricht auch ungefähr der Höhe der angrenzenden Gebäude, so dass hier keine wechselseitigen Störungen zu erwarten sind. Die diversen textlichen Festsetzungen sind zeitgemäß v.a. im Bezug auf die Umweltverträglichkeit. So gibt es z.B. Festsetzungen die den Schadstoffeintrag verhindern, Herbizid- und Pestizidverbot.

Herr Stadtrat Riedel

Ich möchte wie bisher gegen den Beschluss stimmen. Vorwiegend auf Grund des beschleunigten Verfahrens, welches von einem Umweltbericht absieht. Es scheint falsch zu sein, dass keine erheblichen Umwelteinflüsse vorliegen. In der Begründung wird von faunistischen Tötungen von bis zu vier Amphibien und Vogelarten, gesprochen. Diese werden verstärkt durch die starke Zeitraffung des Verfahrens. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist das Verfahren falsch. Bisher gab es für die betreffenden Flächen nur zufällige Planungen oder Bemühungen. Ein ernst zu nehmendes Konzept für die Entwicklung der Flächen besteht nicht. Auch eine Prüfung der Flächen zur Nutzung als Gewerbeflächen ist nicht erfolgt. Ich kann nicht zustimmen eine so wertvolle Fläche an die Photovoltaik zu verschwenden.

Herr Krmela

Ein beschleunigtes Verfahren ist hier nur zulässig, weil es dem § 13a BauGB entspricht, das heißt der vorliegende Flächenkontext ein solches Verfahren hergibt (Auszug aus §13a BauGB (1) Satz 1: "...Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung...").

Hier sollen Brachflächen einer Wiedernutzung zugeführt werden. Dieses Verfahren ist kein „Muss“, sondern ein „Kann“. Im vorliegenden Verfahren hat es sicherlich auch wirtschaftliche Gründe so vorzugehen. Aber auch in einem Verfahren nach §13a BauGB dürfen nach dem Verfahren keine Beeinträchtigungen und auch keine Schutzgutdefizite bleiben. Eine Ausnahmegenehmigung für Tötungsverbote ist rechtens und wird von der oberen Naturschutzbehörde (ONB) geprüft und gegebenenfalls wird der Ausnahme stattgegeben. Die ONB kann das aber nur beurteilen, wenn die Stadt den B-Plan zur Auslegung frei gibt.

Herr Stadtrat Nocke

Auch wenn ich dem Verfahren generell zustimme, möchte ich noch etwas geklärt haben. Wie ist das Entwicklungs- und Schädigungsverbot zu definieren? Wird es ohne diesen Beschluss auch keine Entscheidung der Behörden geben?

Herr Krmela

In der Plandarstellung sehen wir großflächige Ablagerung in diesem Gelände. Vor allem in den beiden Bereichen, die in der Karte mit der 1 gekennzeichnet sind. Teilflächen dieser Bereiche sind abgegrenzt und als Tabuzonen ausgewiesen d.h. diese Flächen werden nicht angerührt, bis die Amphibien und Reptilien aus dem Winterschlaf kommen und nachweisbar sind. In anderen Bereichen werden auch durchaus Habitats vermutet, wenn allerdings die Tabuzonen bestehen, kann man nicht von einer Ausrottung der Arten auf dem Areal ausgehen. Während dem Bau der PV-Anlagen ist außerhalb der Tabuzonen von Tötungen von Reptilien auszugehen, aber das Habitat kann durch die Tabuzonen gesichert werden.

Solange der B-Plan nicht in die Auslegung geht, wird keine Entscheidung von den oberen Behörden getroffen werden.

Herr Stadtrat Ertelt

Auf Grund der Kälte können sich die Gutachter bei der Feststellung von Arten nur auf ihre Erfahrung berufen. D.h. der endgültige Nachweis welche Arten und in welcher Größenordnung vorhanden sind ist nicht abschließend nachgewiesen. Man weiß noch nicht ob es überhaupt Schlingnattern auf dem Gelände gibt. Bislang nur Vermutungen. Solange es die Tabuzonen gibt, erfolgt nur ein geringer Eingriff und sichert den Lebensraum der Tiere. Außerdem ist die Fläche unter den PV-Anlagen später auch ein gutes Habitat für Amphibien und Reptilien.

Herr Stadtrat K.-H. Schröter

Ich begrüße die Aufstellung und Einhaltung von Tabuzonen. Jedes Bauvorhaben nimmt in irgendeiner Art und Weise Einfluss auf Flora und Fauna. Es ist doch viel gravierender was mit den Abrissstoffen passiert, wenn abgerissen wird. Es ist wichtig, dass diese Stoffe fachgerecht entsorgt werden und nicht wie bei den Zündholzwerken einfach auf der Fläche verteilt werden.

Herr Stadtrat Stein

Eine Frage an Herrn Krmela zu den Tabuzonen: Wenn die ONB auf diesen Flächen Habitats feststellt, wird die Fläche dann dauerhaft für die Bebauung gesperrt.

Herr Krmela

Da der Gutachter im Winter keine eindeutig belastbaren Aussagen machen kann, wird die gesamte Fläche frühestens im Mai zum Bau frei gegeben.

Herr Stadtrat Riedel
Weshalb dann das beschleunigte Verfahren?

Herr Krmela
Das hat mit dem Verfahren nichts zu tun. Die ONB ist an keine Fristen des B-Planverfahrens gebunden, was einerseits Zeit andererseits auch Umfang betrifft. Mit dem beschleunigten Verfahren spart man ca. 6 Wochen Zeit, da man keine frühzeitige Auslegung macht, und gleich mit dem Entwurf in die Auslegung geht. Sollten hier gravierende Einwände der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden bestehen, muss die Auslegung sogar wiederholt werden. Das Absehen von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung muss begründet werden und diese Stellungnahme muss veröffentlicht werden. Daher laufen bereits Abstimmungen mit Behörden ohne eine Auslegung.

Herr Stadtrat Stricker
Wenn der Bauausschuss und Stadtrat diesen Beschluss so beschließt kann mit dem Abriss begonnen werden, da dieser vor der Vegetationsperiode erfolgen sollte

Herr Krmela
Ja das ist korrekt. Das betrifft aber ausschließlich die Gebäude. Die Grünflächen bleiben davon weitgehend unberührt.

Herr Stadtrat Stricker
Die Bodenbelastungen bleiben bestehen. Das einzig Positive ist der Abriss der Gebäude, die Bodenbelastungen etc. bleiben bestehen. Mit der Bebauung von PV-Anlagen werden in Coswig (Anhalt) keine neuen Arbeitsplätze geschaffen. Für die vorliegende Flächengröße ist das falsch. Zudem werden die Kosten „für diese Energiewende“ auf die Bevölkerung umgelegt.

Herr Stadtrat Ertelt
Die Geschichte Coswig (Anhalts) hat in den letzten 150 Jahren nur zwei Schandflecken gehabt: zum einen das Schloss bzw. über fast 100 Jahre Zuchthaus und den Rüstungsbetrieb über zwei Weltkriege, aus dem viel Kriegsleiden entstanden ist. Das Gelände ist noch heute durch die Rüstungsindustrie gekennzeichnet. Es wird Zeit sich mit diesem B-Plan von einer der historischen Altlasten zu befreien.

Herr Stadtrat Nocke
Die Ruinen werden doch nur abgerissen, wenn die ONB ihr o.k. gibt. Ein Investor riskiert doch die Abrisssumme von 400 T €, wenn die ONB dann doch kein grünes Licht gibt.

Herr Stadtrat K. Schröter
Wenn die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mit ihrer Stellungnahme übergangen werden können, bzw. ein Abriss schon vorher erfolgen würde, wären diese Beteiligungen doch völlig überflüssig.

Herr Stadtrat Riedel
Der FNP war damals so klein maßstäblich, dass man das Ausmaß so gar nicht erkennen konnte. Außerdem wurde damals von einer Vermarktung peu à peu gesprochen. Wenn der Investor aber zu diesem Zeitpunkt also April schon eine konkrete Planung hatte, warum kommt das B-Planverfahren dann erst im November ins Rollen?

Herr Stadtrat Nocke

Ich stelle den Antrag, dass wir zu einer Entscheidung kommen!

Herr Krmela

Ich stelle fest, es ist doch ein sehr komplexes Thema. Nur noch einige Anmerkungen zum Verständnis. Wer prüft denn, dass die Habitate bestehen bleiben? Ein Vermesser wird Felder abstecken, die von dem Baugeschehen ausgeschlossen werden. Die Altlasten bleiben zwar im Boden bestehen, sind aber auch nachgewiesener Maßen für Menschen oder andere Organismen nicht schädlich. Es gibt eine konkrete Fläche, bei der Altlasten im Boden gesichert sind. Diese Fläche müsste abgetragen werden, wenn hier eine Nutzung angestrebt werden sollte. Es ist aber auch bei gewerblicher Nutzung nicht üblich Altlasten, die im Boden versiegelt sind, auszubauen, bevor die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	5	3	1

**4. Ergänzungsflächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt)
- Änderung der Flächenkennzeichnung Sonderflächen "Alpaka"
Vorlage: COS-BV-582/2013**

Herr Stadtrat K. Schröter

In diesem Bereich muss auch irgendwo der jüdische Friedhof sein. Wird dieser von der Planung tangiert?

Herr Stadtrat Stricker

Nein, der jüdische Friedhof ist an der Heidestraße. Die Fläche um die es geht ist weiter oben an den Gleisen, wo jetzt auch schon Alpakas stehen.

Herr Stadtrat Stein

Die Größe ist hier zwar angegeben, aber haben wir gegebenenfalls Einfluss auf die Baulichkeit. Nicht, dass das nachher nur eine Art „Bretterbude“ wird.

Frau Engleth

Das wird über das Baugenehmigungsverfahren geklärt, aber es liegen dem Antrag noch mehr Unterlagen bei, die wir Ihnen nicht alle mit vervielfältigt haben, aus denen hervorgeht, dass das ein massiver Unterstand mit Pultdach werden soll.

Herr Krmela

Als Bearbeiter des Flächennutzungsplanes ist zu beachten, dass die Größe der Sonderbaufläche nur die Fläche des Unterstandes umfasst. In Vockerode wurde gerade eine FNP-Änderung auch für einen Alpakahof vorgenommen. Der Besitzer sollte einen Antrag darauf stellen, dass nur Teilflächen aus den Flurstücken als Sonderflächen ausgewiesen werden.

Frau Englerth fordert von Herrn Block ein Schreiben nach, in dem er sich auf Teilflächen bezieht und bringt den geänderten Beschluss in die nächste Bauausschusssitzung wieder ein.

Der Beschluss wird zurückgestellt ohne Beschluss

Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	9	0	0	0	0
zurückgestellt					

5. Information zum Raumordnungsverfahren für das Vorhaben "B 187n Nordumfahrung Wittenberg"

Frau Englerth stellt an Hand von einem Plan kurz die Auslegung zu der Nordumfahrung Wittenberg vor.

- Es gibt 5 Varianten
- Variante 1 ist die Vorzugsvariante
- Anschluss an Ortsumfahrung Giebo im Westen
- Bei der Variante 4 +5 wird kein Anschluss der B187 n an Apollensdorf erfolgen
- 8 Brückenbauwerke; bei 4 + 5: 7 Brückenbauwerke
- Ca. 13 km Länge
- Lutherstadt Wittenberg bevorzugt Variante 5, also eine Variante ohne Anschluss an Apollensdorf bzw. an die alte B187

Ein Hinweis: Die Stadt Coswig (Anhalt) ist verpflichtet eingehende Stellungnahmen zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen.

Ist es in Ihrem Sinne, wenn die Stellungnahme für die Vorzugsvariante, also Variante 5 ausfällt und die Verwaltung diese Meinung nach außen vertritt.

Die Bauausschussmitglieder sind sich einig dass nur Variante 1 die Vorzugsvariante sein kann.

6. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Ein Bürger möchte eine Anfrage stellen.
Herr Stricker verweist auf den Stadtrat. In den Ausschusssitzungen ist eine Frage und deren Beantwortung leider nicht möglich.

Coswig (Anhalt), den 18.02.2013

Stricker
Bauausschussvorsitzender

Protokollantin