



# Stadt Coswig (Anhalt)

|   |  |                            |                          |             |             |             |
|---|--|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><br><b><i>öffentlich</i></b>   | <b>Vorlage-Nr:</b> COS-BV-196/2020<br><b>Aktenzeichen:</b> son<br><b>Datum:</b> 12.06.2020<br><b>Einreicher:</b> Bürgermeister<br><b>Verfasser:</b> Bauamt |                            |                          |             |             |             |
| <b>Betreff:</b><br><br><b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III", Coswig (Anhalt), OT Klieken<br/>- Einleitung des Änderungsverfahrens</b> |  |                            |                          |             |             |             |
| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Mitglieder</b>  | <b>Abstimmungsergebnis</b> |                          |             |             |             |
|   | <b>Soll</b>  | <b>Anw.</b>                | <b>Mitw.-<br/>verbot</b> | <b>Daf.</b> | <b>Dag.</b> | <b>Ent.</b> |
| 03.07.2020 Ortschaftsrat Klieken  |  |                            |                          |             |             |             |
| 07.07.2020 Bau- und Ordnungsausschuss   |  |                            |                          |             |             |             |
| 07.07.2020 Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt)   |  |                            |                          |             |             |             |

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) beschließt:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Haide Feld III“ der Stadt Coswig (Anhalt), rechtskräftig seit 24.05.2017, wird eingeleitet. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen. Anlage 1 wird Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit der 1. Änderung werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:
  - Vergrößerung des Baufelds GE3 in westliche Richtung, um eine Parkplatzerweiterung für das ansässige Schnellrestaurant umsetzen zu können.
  - Wegfall des festgesetzten Löschwasserteichs und Festsetzung der Fläche als Bauland (Erweiterung Baufeld GE2, Nord).
  - Ausschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art zur Anpassung des Bebauungsplans an die geänderten Ziele der Raumordnung.
3. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 26 „Haide Feld III“ der Stadt Coswig (Anhalt) ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Beschlussbegründung:**

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 26 „Haide Feld III“ im Mai 2017 hat sich das lange brachliegende Gelände sehr positiv entwickelt. Die mit dem Plan verfolgten Ziele sind bereits zu großen Teilen umgesetzt. So wurden vom Vertragspartner der Stadt, der Straßenverkehrs-Genossenschaft (SVG) Niedersachsen/Sachsen-Anhalt eG mit Sitz in Hannover, die komplette Erschließung sowie der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich realisiert. Die Tankstelle, der Lkw-Parkplatz und weitere Gewerbebetriebe, u.a. ein Schnellrestaurant, konnten zwischenzeitlich angesiedelt werden.

Zwischenzeitlich hat sich in mehreren Punkten Bedarf zur Anpassung des Bebauungsplans ergeben, welche im Rahmen eines Änderungsverfahrens nach Baugesetzbuch durchgeführt werden sollte. Im Einzelnen handelt es sich um folgende drei Punkte:

#### 1. Erweiterung Baufeld GE3

Seit Eröffnung des Schnellrestaurants (im Baufeld GE3 des B-Plans) zeigt sich, dass das Stellplatzangebot nicht ausreichend ist, um den Bedarf zu decken. Daher besteht die Absicht, den vorhandenen Privatparkplatz zu erweitern. Das westlich angrenzende Grundstück steht hierfür zur Verfügung. Da sich die Fläche im Baubeschränkung der BAB 9 befindet, wurde die Ausnahmemöglichkeit bei der zuständigen Landesstraßenbaubehörde Süd in Halle eruiert. Eine positive Stellungnahme liegt vor.

Da der nun als zusätzliche Baufläche vorgesehene Grundstücksteil im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, muss einerseits hierfür Ersatz geschaffen werden und andererseits der zusätzliche Ausgleichsbedarf in Folge der Neuversiegelung ebenfalls ausgeglichen werden.

#### 2. Wegfall Feuerlöschteich und Einbeziehung der Fläche in GE-Baufeld

Im Bebauungsplan wurde der ursprünglich vorhandene Feuerlöschteich als Festsetzung übernommen, um den Löschwasserbedarf im zukünftigen Baugebiet sicherstellen zu können. Im Rahmen der Erschließung wurde allerdings die Trinkwasserleitung so groß dimensioniert, dass doch der gesamte Löschwasserbedarf zum Grundschutz im Gewerbegebiet über das Trinkwassernetz abgedeckt werden kann. Die Notwendigkeit des Löschwasserteiches war nicht mehr gegeben, sodass dieser während der Erschließungsmaßnahme zurückgebaut werden konnte. Bei der einzuleitenden Änderung des Bebauungsplans soll nun für diese Fläche eine bedarfsgerechte neue Festsetzung, und zwar als Baufläche für Gewerbe, getroffen werden.

#### 3. Ausschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen

Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg am 27.04.2019 in Kraft. Dieser enthält neue Ziele der Raumordnung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen. In dem Ziel 3 REP A-B-W wurde festgesetzt: „In den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie- und Gewerbe ist die bauplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig.“ Die bauleitplanerische Festlegung dieser besonderen Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen ist mit den vorrangigen Funktionen in Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe nicht vereinbar, da es sich um infrastrukturell gut erschlossene Standorte mit hoher Lagegunst und entsprechenden Erweiterungspotential für vorhandene bzw. zusätzliche Industrie- und Gewerbeansiedlungen handelt.

Dies hat zur Folge, dass im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart – Gewerbe- bzw. Industriegebiet – zulässig ist. Die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art sind durch die textliche Festsetzung auszuschließen.

In dem Bebauungsplan Nr. 26 „Haide Feld III“ Stadt Coswig (Anhalt), Ortschaft Klieken wurde die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen bisher nicht ausgeschlossen. Dies soll nun in dem einzuleitenden Änderungsverfahren erfolgen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA: NEIN: X

Aufwendungen/Auszahlungen:

Erträge/Einnahmen:

Planmäßig bei Kto.:

Überplanmäßig bei Kto.:

Außerplanmäßig bei Kto.:

Bemerkungen:

Die Kosten werden von der SVG Niedersachsen/Sachsen-Anhalt eG mit Sitz in Hannover übernommen. Vor Satzungsbeschluss ist der Abschluss eines entsprechenden Städtebaulichen Vertrags erforderlich.

**Anlagen:**

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 „Haide Feld III)   |
| Anlage 2 | Bebauungsplan Nr. 26 „Haide Feld III“ der Stadt Coswig (Anhalt) OT Klieken (seit 24.05.2017 rechtskräftig)   |
| Anlage 3 | Schreiben vom 07.05.2019 der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: „Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumplanung“ |

Christian Dorn  
Vorsitzender des Stadtrates

Axel Clauß  
Bürgermeister