

GROSSE KREISSTADT COSWIG

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 „WOHNGEBIET SCHILLERHÖFE“

TEIL C: BEGRÜNDUNG

**zum erneut geänderten Entwurf in der Fassung vom 27.11.2025,
ergänzt am 10.12.2025**

Inhaltsverzeichnis

1	Städtebauliches Erfordernis	3
2	Ziel der Planaufstellung.....	3
3	Planverfahren	3
3.1	Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	3
3.2	Verfahrensablauf.....	4
4	Planungsgrundlagen	5
4.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
4.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika.....	6
4.3	Beschreibung des Plangebietes	6
4.4	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	7
5	Städtebauliche Konzeption	7
6	Grünordnerische Konzeption	7
7	Erschließungskonzeption	8
7.1	Verkehrerschließung	8
7.2	Medienerschließung.....	10
8	Begründung der Planerischen Festsetzungen.....	13
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	14
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	15
8.5	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz	15
8.6	Verkehrsflächen, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge	16
8.7	Versorgungsflächen	16
8.8	Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind	16
8.9	Nutzung erneuerbarer Energien	16
8.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17

8.11	Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
8.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
9	Hinweise.....	18
10	Flächenbilanz.....	19
11	Voraussichtliche Auswirkungen	19
11.1	Auswirkungen auf die Umwelt	19
11.2	Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung	27
11.3	Auswirkungen auf nachbarrechtliche Belange	28
11.4	Auswirkungen auf raumordnerische Belange	28

Anlage 1 zur Begründung: städtebaulicher Gestaltungsvorschlag M 1 : 500

1 Städtebauliches Erfordernis

Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Coswig wurde eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung durchgeführt, aus der sich im Stadtgebiet ein erheblicher Bedarf an Wohnbau land sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Geschosswohnungsbau für den Planungshorizont 2030 ergibt. Zur Deckung dieses Bedarfes ist es städtebaulich erforderlich, neue Wohngebiete planungsrechtlich zu sichern.

Die Stadt Coswig hat im Rahmen der Gesamtfortschreibung ihres Flächennutzungsplans gleichzeitig die Entwicklung einer kompakten Stadt als Leitbild formuliert. Die Entwicklung der Stadt sollte vorrangig intensiv durch Verdichtung im Bereich der Siedlungskerne und durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen etc. erfolgen. Das heißt, dass vor allem die Entwicklungspotentiale innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes ausgenutzt werden sollen.

Der Standort Schillerstraße befindet sich am nördlichen Rand des durch Nutzungs durchmischung gekennzeichneten Stadt kerns, in dem sich auch die städtischen Gemeinbedarfseinrichtungen konzentrieren. Gemäß Leitbild schließt sich an den Stadt kern ein städtisch geprägtes Gebiet mit verdichteten Wohnformen an. Unter Maßgabe dieser Zielstellung wurde mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit einer maximalen Bebauungsdichte bei einer gleichzeitig städtebaulich hochwertigen Gestaltung des Areals untersucht. Der Standort ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage sowie dem Charakter der Um gebungsbebauung vorrangig für Geschosswohnungsbau geeignet.

Entsprechend der bestehenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnbaustandorten in zentraler Lage will die Stadt Coswig gemeinsam mit dem Eigentümer der Fläche, der gleichzeitig als Erschließungsträger auftritt, die innerstädtische Brachfläche planerisch als Wohnbau land für Geschosswohnungsbau entwickeln.

Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung am Standort des ehemaligen Betonwerks ist aufgrund der vorhandenen planungsrechtlichen Situation nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich.

2 Ziel der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat am 09.12.2020 in öffentlicher Sitzung mit Beschluss Nr. VO/0150/20/SR die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet Schillerhöfe“ beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beinhalten die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Es sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die um zwei Wohnhöfe gruppiert sind. Die innere Erschließung erfolgt über die Eigenheimstraße, die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht.

3 Planverfahren

3.1 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Wiedernutzbarmachung der innerörtlichen Brachfläche des ehemaligen Betonwerks Schillerstraße geschaffen.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit 5.486 m² deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

$$13.715 \text{ m}^2 \text{ Baugebiet WA} \times \text{GRZ } 0,4 = \text{ca. } 5.486 \text{ m}^2$$

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Durch die Planung des Wohngebietes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist damit erfüllt.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB

Durch die beabsichtigte Planung werden keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes direkt berührt. Auch in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 034E „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ sowie SPA-Gebiet Nr. 26 „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“) haben einen Mindestabstand von jeweils 1.900 m zum Plangebiet, das FFH-Gebiet Nr. 158 „Teiche und Gründe im Friedewald“ eine Entfernung von 1.700 m. Aufgrund des Abstandes und der Tatsache, dass zwischen Plangebiet und Natura 2000-Gebieten Teile der bebauten Ortslage liegen sowie aufgrund der geordneten Einleitung häuslichen Schmutzwassers in das örtliche Kanalnetz kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB

Das Wohngebiet stellt selbst ein schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des § 50 BlmSchG dar. Im Umkreis von mindestens 5 km zum Planänderungsbereich sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB ist damit erfüllt.

Zusammenfassung

Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss und Information der Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Coswig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schillerhöfe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung wurden im Coswiger Amtsblatt Nr. 15/2020 vom 19.12.2020 bekanntgemacht.

Beteiligung zur Entwurfssfassung vom 29.08.2022

Mit Beschluss vom 28.09.2022 hat der Stadtrat der Stadt Coswig in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schillerhöfe“ in der Fassung vom 29.08.2022 gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 17. Oktober 2022 bis 21. November 2022 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Oktober 2022 beteiligt.

Beteiligung zur geänderten Entwurfssfassung vom 15.03.2024

Aufgrund der im Rahmen der Entwurfsbeteiligung vorgetragenen Sachverhalte ergab sich die Notwendigkeit der Erstellung von weiteren Fachgutachten und einer Planüberarbeitung. Die wesentliche Änderung des Planentwurfs machte eine nochmalige Beteiligung nach BauGB erforderlich.

Mit Beschluss vom 17.04.2024 hat der Stadtrat der Stadt Coswig in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schillerhöfe“ in der Fassung vom 15.03.2024 gebilligt und zur erneuten Offenlage bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand im Zeitraum vom 17. Oktober 2022 bis 21. November 2022 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Mail vom 26. April 2024 beteiligt.

Beteiligung zur erneut geänderten Entwurfsfassung

Aufgrund der im Rahmen der erneuten Entwurfsbeteiligung vorgetragenen Sachverhalte wurde nochmals die Lage der Tiefgarageneinfahrt geprüft. In Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr erfolgt nunmehr eine Verlegung der ursprünglich an der Schillerstraße vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt an die Weinböhlaer Straße, womit eine deutlich geringe Verkehrsbelastung der Schillerstraße zu erwarten ist.

In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Lage der Tiefgaragenzufahrt (nunmehr von der Weinböhlaer Straße zum WA 5 anstelle von der Schillerstraße zum WA 4)
- damit einhergehend die Anpassung der Baugrenzen in den Baugebieten WA 4 und WA 5 einschließlich Anpassung der Pflanzgebote pfg 4 und pfg 8 für die Vorgartenbereiche
- Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Baugebiete WA 4 und WA 5
- Ergänzung einer Fläche für einen Kinderspielplatz im Baugebiet WA 3
- Ergänzung eines Pflanzgebotes Pfg 2 für Einzelbäume an der Schillerstraße (Bereich der bisher vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt), Änderung des bisherigen Pfg 2 für großkronige Laubbäume in Pfg 3 für kleinkronige Laubbäume für den Einzelbaum benachbart zu Flurstück 526/c sowie Anhebung Mindesthöhe des Schichtaufbaus für Pfg 5 - Dachbegrünung auf 10 cm.

Die gegenüber der Planfassung vom 15.03.2024 vorgenommen Änderungen der textlichen Festsetzungen, einzelne Konkretisierungen sowie Ergänzungen der Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans und der Begründung sind grau unterlegt gekennzeichnet.

Die nochmalige Änderung des Planentwurfs macht eine erneute Beteiligung nach BauGB erforderlich.

4 Planungsgrundlagen

4.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2020 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Teil des Flurstücks 529/x erweitert, um das Baurecht für den erforderlichen Ausbau der Schillerstraße über den Bebauungsplan herzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohngebiet Schillerhöfe“ wird damit wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Salzstraße 37 und 39, Schillerstraße 51 bis 61 und Eigenheimstraße 9,
- im Osten und Südosten: durch die straßenseitig zur Eigenheimstraße bzw. Schillerstraße orientierten Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Eigenheimstraße 11 und 13, Schillerstraße 30 bis 64 und Am Birkenhain 1,
- im Süden: durch die Weinböhlaer Straße, die östlichen Grundstücksgrenzen der unbebauten Flurstücke 529/n und 529/o, der östlichen und nördlichen Grenze des Wohngrundstücks Schillerstraße 39 sowie der nördlichen Grundstücksgrenze des Wohngrundstücks 525/4,
- im Südwesten: durch die Weinböhlaer Straße sowie die östliche Grenze des Wohngrundstücks Weinböhlaer Straße 26
- im Nordwesten: durch die Straßenbahntrasse.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 526/3, 528/b, 528/d, 526/5, 525/3 und Teil von 529/x der Gemarkung Coswig/Sachsen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Schillerstraße bis zur Weinböhlaer Straße sind darüber hinaus die Flurstücke 529/l, 529/m, 529/n und 529/o minimal randlich betroffen.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 16.555 m².

4.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich knapp 1 km nördlich des Stadtzentrums der Stadt Coswig und ist über die Schillerstraße bzw. direkt an das überörtliche (klassifizierte) Straßennetz der S 84 / Weinböhlaer Straße angebunden.

Topografisch ist das Plangebiet auf der Niederterrasse der Dresdner Elbtalweitung gelegen. Die Geländeoberfläche ist nach Abschluss der Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten im ehemaligen Betonwerksgelände mit ca. 113 m ü. NHN im südlichen bzw. 114 m ü. NHN im nördlichen Teil nahezu eben (Höhenbezug DHHN 92).

4.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst neben den Flächen des ehemaligen Betonwerks (Flurstücke 525/3, 526/3, 526/5) die Eigenheimstraße (Flurstück 528/d), die Schillerstraße (Flurstück 529/x) und das derzeit als Garten genutzten Flurstück 528/b.

Die Hochbauten des ehemaligen Betonwerks wurden vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits vollständig zurückgebaut und alle Flächen bis auf wenige Ausnahmen entsiegelt. Das Areal ist vollständig durch Mauern bzw. Zäune eingefasst.

An Baumbestand existieren im Plangebiet ein Bergahorn und eine Stieleiche nördlich des Wohngebäudes Weinböhlaer Straße 22.

Das überplante Gartengrundstück umfasst im Wesentlichen jüngere Obst- und Ziergehölze, einen älteren Walnussbaum, mehrere Nebengebäude, ein Gewächshaus, einen Pool und Rasenflächen.

Die Eigenheimstraße ist als Stichstraße zur (verschlossenen) Zufahrt des ehemaligen Betonwerksgeländes angelegt, neben der Fahrbahn existieren beidseitig geschotterte Fußwege. Die Eigenheimstraße gliedert das Plangebiet in eine nördliche und eine südliche Wohnbaufläche.

Unter der Eigenheimstraße verläuft ein Teil des u.a. zwischen Neucoswiger Straße und Weinböhlaer Straße auf ca. 1,6 km verrohrten Abschnittes des Rietzschkebaches, der ca. 300 m westlich der Weinböhlaer Straße in den Lockwitzbach mündet. Die Verrohrung besteht im Bereich der Eigenheimstraße aus einem Betonkanal DN 700.

Die nördliche Wohnbaufläche wird im Norden von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Salzstraße sowie im Osten von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Schillerstraße begrenzt und hat an beide Straßen damit keinen direkten Anschluss. Die westliche Grenze wird durch die Straßenbahntrasse gebildet. Unmittelbar nordwestlich der Plangebietsgrenze befindet sich die Haltestelle Salzstraße. Ein durchgängiger Fußweg entlang der Straßenbahntrasse ist nicht vorhanden. Die Eigenheimstraße bildet damit die einzige Erschließungsmöglichkeit für die nördlich gelegene Wohnbaufläche.

Die südliche Wohnbaufläche wird im Norden von der Eigenheimstraße, im Osten von der Schillerstraße und im Südwesten von der Weinböhlaer Straße begrenzt und besitzt damit mehrere direkte Erschließungsmöglichkeiten. Im Süden und Westen grenzt die Baufläche an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngelände Schillerstraße 39 bzw. Weinböhlaer Straße 22 und 26 an.

4.4 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coswig als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

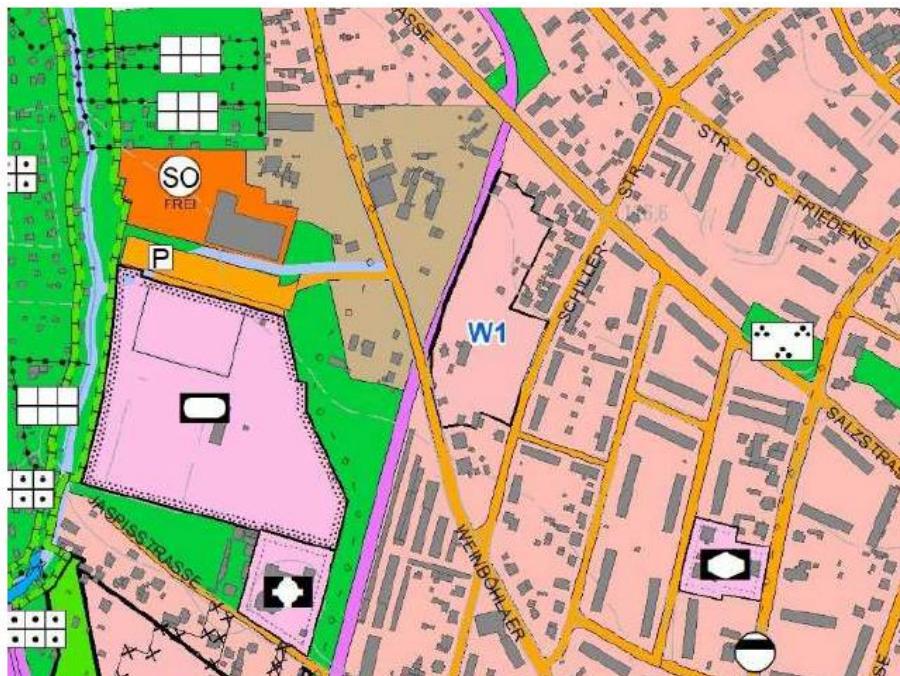


Abb. 1: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan Stadt Coswig

5 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die o.g. Planungsziele sowie folgende städtebauliche Prämissen:

- effiziente Flächenausnutzung durch hohe bauliche Dichte der Wohngebäude
- Freihaltung der Wohnquartiere von Autoverkehr durch Anordnung von Tiefgaragen für den motorisierten Individualverkehr und zentralen Besucherparkplätzen an der Eigenheimstraße
- Beschränkung der oberirdischen Quartierserschließung auf Zufahrt für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge
- Fußläufige Wegeverbindung durch das Wohnquartier Nord zur Haltestelle Salzstraße
- Wohnumfeldgestaltung mit Aufenthaltsqualität für die Anwohner unter verschiedenen nutzerspezifischen Aspekten (Kinderspielplätze, Grillplatz, Wäscheplatz, Ruhezone mit Bänken ...)
- Durchgrünung mittels Gehölzen zur Gliederung der Freiflächen.

Aufgrund der Ergebnisse der formellen Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom Herbst 2022 ergab sich das städtebauliche Erfordernis, den Planentwurf nochmals zu überarbeiten, um insbesondere die Bebauungsstruktur entlang der Schillerstraße aufzulockern und mit einer geänderten Rettungswegekonzeption im neuen Baugebiet die bisherigen Möglichkeiten des Parkens am Straßenrand der Schillerstraße nicht einzuschränken.

6 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption für das geplante Wohngebiet umfasst folgende Gestaltungskomponenten:

- Anlage von Gemeinschaftsgrünflächen mit Aufenthaltsqualität / Kinderspielplatz für die Nutzer aller Mehrfamilienhäuser im östlichen Teil der Teilfläche Nord (als grüne Pufferzone ggü. den rückwärtigen, als Hausgarten genutzten Grundstücksteilen der Wohnbebauung westlich der Schillerstraße) bzw. im Zentrum der Teilfläche Süd,

- Anpflanzung von Einzelbäumen in den Gemeinschaftsgrünflächen zur Verbesserung des Lokalklimas (Verschattung, Verdunstungskühle),
- gestalterische Vorgaben für Vorgartenbepflanzung der Mehrfamilienhäuser,
- Dachbegrünung aller obersten Geschosse und der Tiefgarageneinhausungen,
- Begrünung von außerhalb der Wohngebäude gelegenen Teile der Tiefgaragen,
- Minimierung der Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken durch Begrenzung der Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze sowie die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässige Be-festigungen,
- Erhaltung der Eiche sowie des Spitzahorns an der Weinböhlaer Straße.

Die grünordnerischen Festsetzungen besitzen eine gestalterische Funktion. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Fall der Durchführung des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund des Vorkommens einiger weniger Exemplare der streng geschützten Zauneidechse im Baugebiet sind im Bebauungsplan außerdem Flächen für artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgesehen.

7 Erschließungskonzeption

7.1 Verkehrserschließung

Eigenheimstraße

Die Eigenheimstraße wird entsprechend ihrer Funktion als „Wohnstraße“ im Sinne der RASt06 gestaltet. Für die Festsetzung der Verkehrsfläche wird folgende Bemessungsgrundlage gewählt:

- 6,0 m Fahrbahnbreite für den maßgeblichen Begegnungsfall LKW/PKW sowie für das Ausparken von Querparkern
- 2,0 m einseitiger Gehweg
- Abschluss mit Wendehammer für Pkw
- Abholung Hausmüll nur vom Einmündungsbereich Schillerstraße / Eigenheimstraße, kein Wenden der Entsorgungsfahrzeuge in der Eigenheimstraße erforderlich
- Private Anlieferungen etc. müssen rückwärts ausfahren
- Feuerwehrumfahrung im nördlichen Baugebiet durch festgesetzte Flächen für die Feuerwehr bzw. Geh- und Fahrrechte gewährleistet.

Die Eigenheimstraße soll bis zum westlichen Ende des Wendehammers nach Herstellung an die Stadt Coswig übergeben und öffentlich gewidmet werden.

Schillerstraße

Mit dem Baugebiet erhöht sich der Quell- und Zielverkehr. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung¹ wurden die Auswirkungen der Planung untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Bauvorhaben führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse in der Schillerstraße führt.

Die Schillerstraße soll dennoch zwischen der Einmündung Eigenheimstraße und der Weinböhlaer Straße im Zusammenhang mit der Umsetzung des Wohngebietes Schillerhöfe grundhaft ausgebaut und geringfügig nach Westen verbreitert werden, um den Anforderungen an eine Sammelstraße im Sinne der RASt06 zu genügen. Für die Festsetzung der Verkehrsfläche wird folgende Bemessungsgrundlage gewählt:

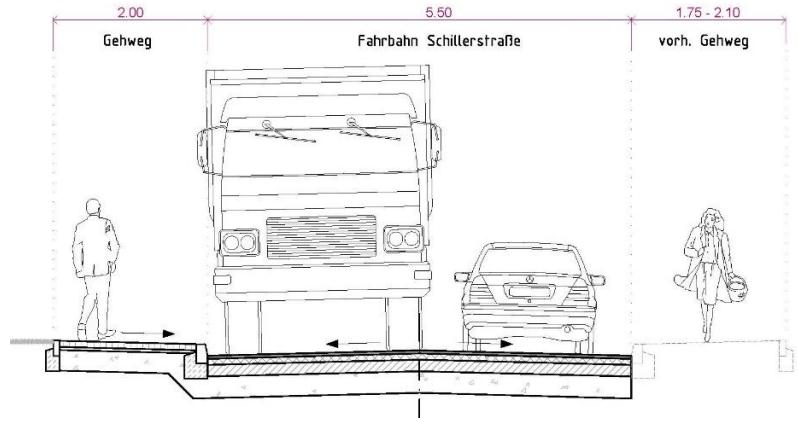
- Beibehaltung des östlichen Gehweges in seiner vorhandenen Breite
- Durchgängige Schaffung von 5,5 bis 6,0 m Fahrbahnbreite für den maßgeblichen Begegnungsfall LKW/PKW zwischen Eigenheimstraße und Weinböhlaer Straße zzgl. einer Ausweichstelle

¹ BERNARD Gruppe ZT GmbH, 09.02.2024: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet Schillerhöfe“ Coswig

für den Begegnungsverkehrs Bus / Bus mit einer Breite von 6,5 m auf einer Länge von 16,0 m ab der Einmündung Eigenheimstraße

- 2,0 m westlicher Gehweg.

① Regelquerschnitt Schillerstraße



② Regelquerschnitt Eigenheimstraße

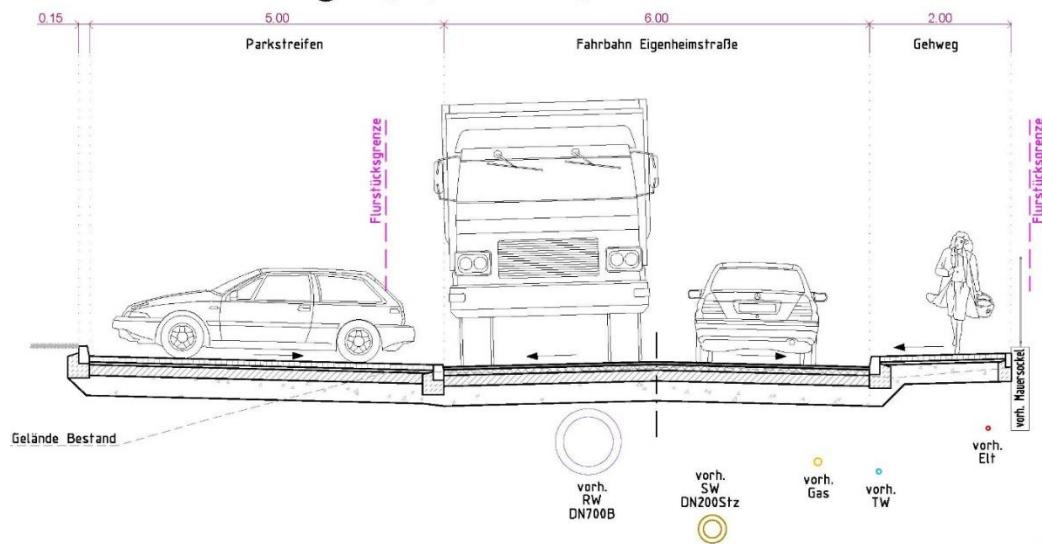


Abb. 2: Regelquerschnitte Schillerstraße und Eigenheimstraße

Ruhender Verkehr

Als Parkmöglichkeiten für die bestehenden Reihenhäuser an der Schillerstraße wird derzeit teilweise der öffentliche Straßenraum genutzt. Diese Parkmöglichkeiten stehen weiterhin auch nach Umsetzung des Bebauungsplans zur Verfügung. Zusätzlich werden acht neue öffentliche Pkw-Stellplätze am Beginn der Eigenheimstraße errichtet.

Um die Vorteile der fußläufigen Straßenbahn-Anbindung für die Minimierung der Flächenversiegelung durch Stellplätze zu nutzen, wird im Bebauungsplan keine Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze für die Anwohner des geplanten Wohngebietes sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Gemäß den bisherigen Abstimmungen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind 1,3 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Dieser Wert liegt innerhalb der von der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf gemäß § 49 Sächsische Bauordnung vorgegebene Spanne.

ÖPNV-Anbindungen

Das Baugebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut erschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle Salzstraße der Linie 4 (Weinböhla – Coswig – Dresdner Stadtzentrum – Dresden-Laubegast) befindet direkt nördlich angrenzend an das Wohngebiet Schillerhöfe und wird mindestens halbstündlich in jede Richtung bedient.

Der Bahnhof Coswig mit S-Bahn-Anschluss und Regionalverkehr liegt ca. 1,5 km südlich des Baugebietes und ist damit -neben der Verbindung durch die o.g. Straßenbahn – auch fußläufig sowie idealerweise per Fahrrad erreichbar. Mit der S-Bahn-Linie S1 (Meißen Triebischthal – Schöna) ist eine halbstündliche Verbindung sowohl in die Kreisstadt Meißen als auch in die Landeshauptstadt Dresden gegeben.

Fußwege

Neben den straßenbegleitenden Gehwegen soll ein privater Fußweg auf dem nördlichen Teil des Baugrundstücks zwischen der Eigenheimstraße und der Haltestelle Salzstraße deren Erreichbarkeit für Anwohner des neuen Baugebietes auf kurzem Weg gewährleisten.

Private Zuwegungen

Für die nicht unmittelbar an der Weinböhlaer Straße, der Schillerstraße bzw. der Eigenheimstraße anliegenden Gebäude ergibt sich die Notwendigkeit der privaten Zuwegung, u.a. für Lieferfahrzeuge. Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Konzeption wird hierfür die Flächenbefestigung und -versiegelung auf ein Minimum reduziert, eine Umfahrung ist lediglich für Feuerwehr und Rettungsdienst vorgesehen. Sofern die Gebäude Sicherheitstreppenräume erhalten, kann auf eine Umfahrung auch verzichtet werden.

7.2 Medienerschließung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie, Wärme und Telekommunikationsleitungen sowie die Abwasserbeseitigung ist für das Plangebiet gesichert. Die Medien liegen in der Schillerstraße an.

Versorgung

Trink- und Löschwasser

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich Versorgungsleitungen des WAB Coswig mbH. In der Weinböhlaer Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 200 PVC (1992) und in der Schillerstraße eine TW-Leitung DN 100 PVC (1994). Die Planung für die trinkwassertechnische Erschließung im Wohngebiet wird mit dem WAB Coswig mbH abgestimmt. Die Medienauskünfte liegen vor. Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes ist gesichert.

Zur Bereitstellung von Löschwasser wird die Technische Regel W 405 (Stand Februar 2008) herangezogen. Der Löschwasserbedarf für das Baugebiet WA beträgt demnach 48 m³/h über 2 Stunden. Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserangebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation. Dabei ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss. Die Grundsatzversorgung des Baugebietes mit Löschwasser ist aus der öffentlichen Trinkwasserleitung über Hydranten gewährleistet.

Fernwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang an die FernwärmeverSORGUNG vom 26.04.2000 mit dritter Änderungssatzung, Stand 07.07.2019 der Großen Kreisstadt Coswig. Gemäß dieser Fernwärmesatzung besteht für das Baugebiet ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Elektroenergie

In allen an das Plangebiet angrenzenden Straßen befinden sich erdverlegte Mittel- und Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Elbtal. Die Medienauskünfte liegen vor.

Für die Versorgung des neuen Baugebietes ist ggf. die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Hierfür wird eine Fläche an der Eigenheimstraße, unmittelbar südöstlich des Wendehammers festgesetzt.

Telekommunikation

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich Telekommunikationsanlagen.

Öffentliche Beleuchtung

In den angrenzenden öffentlichen Straßen befinden sich technische Anlagen der Technischen Werke Coswig GmbH. Die Medienauskünfte liegen vor.

Entsorgung

Schmutzwasser

Mischwasserkanäle sind in der Weinböhlaer Straße, Schillerstraße und Eigenheimstraße vorhanden. Parallel zum Planverfahren wurde als Voraussetzung für die abwasserseitige Entsorgung des Wohngebietes die ausreichende Dimensionierung der städtischen Entwässerungsanlagen kapazitätsmäßig geprüft. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebietes Schillerhöfe ist der Ersatzneubau des Mischwasserkanals Schillerstraße erforderlich und wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans planerisch durch den zuständigen Versorgungsträger (WAB Coswig) vorbereitet.

Regenwasser

Da die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers aus ökologischen Gründen grundsätzlich zu bevorzugen ist, wurde für den Standort ein Baugrund- und Versickerungsgutachten erstellt, welches folgende hydrogeologische Standortverhältnisse ermittelt hat:

„Grund- und Schichtenwasser wurde mit den Bohrungen nicht angetroffen. Gemäß den Daten des LfULG liegt das Untersuchungsgebiet ca. 385 m nördlich der bei einem Extremhochwasser der Elbe überfluteten Flächen. Die Gelände Höhe an der Grenze des Überflutungsgebietes bei Extremhochwasser liegt bei ca. 108,5 m NHN und damit rund 4,6 m unter dem am tiefsten gelegenen Bohrstandpunkt (RKB 1) im Untersuchungsgebiet. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden gut durchlässigen Böden im Hochwasserfall ein Grundwasseranstieg bis auf eine Höhe von 108,5 m NHN stattfindet. Dieser Wasserstand ist als Bemessungswasserstand anzusetzen.“

(...)

Die unterhalb des Mutterbodens bzw. der Auffüllungen natürlich anstehenden Sande besitzen gute Durchlässigkeiten $k_f \sim 1 \dots 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$. Ein ausreichender Grundwasserflurabstand ist bei den zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung angetroffenen hydrogeologischen Verhältnissen gegeben.

Aus hydrogeologischer Sicht ist damit eine gezielte Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in den natürlich anstehenden Sanden möglich. Der Versickerungsstandort sowie die Versickerungstiefe sind so zu wählen, dass durch das versickerte Wasser keine Bauwerksschäden am geplanten Gebäude und den umliegenden Bestandsgebäuden entstehen können. (...)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den angegebenen Durchlässigkeitsbeiwerten um Erfahrungswerte handelt. Zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen sind die angegebenen Durchlässigkeitsbeiwerte daher mit einem Korrekturfaktor (...) zu halbieren. Es wird empfohlen, die Durchlässigkeit der im Bereich des geplanten Versickerungsstandortes anstehenden Böden durch einen Versickerungsversuch zu prüfen bzw. zu präzisieren“².

² Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst, 20.05.2020

Für das gesamte Baugebiet ist daher eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Hierfür bietet sich aufgrund des nahezu ebenen Geländes die Versickerung dezentral mittels Rigolen unter Wegen und Stellplätzen an. Die begrünten Innenhöfe können für die Versickerung nicht genutzt werden, da sie von Tiefgaragen unterbaut werden können. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird analog der Bestands situation unterhalb der Verkehrsfläche versickert.

Es wird darauf hingewiesen, dass Versickerung in Auffüllbereichen nicht zulässig ist. Dieser Aspekt ist im Rahmen des überarbeiteten Versickerungskonzeptes³ bei der Dimensionierung der Rigolen-Boxen berücksichtigt. Gemäß der Baugrundkundung und dem Geotechnischen Bericht IBU 2835.20 vom 20.05.2020 wurden auf dem Gelände des o.g. Bauvorhabens lediglich mit der Bohrung RKB 6 aufgefüllte Böden mit Mächtigkeiten von 5,0 m angetroffen. Im Übrigen liegt die Unterkante der Auffüllungen im Bereich der Aufschlusspunkte bei maximal 1,2 m unter Gelände.

Der Einbau der Rigolen-Boxen erfolgt 80 cm unter OK Gelände und die Dimensionierung erfolgte mit einer Boxhöhe von 1,32 m. Damit liegt die Sohle der Versickerungsanlagen mind. 2,12 m unter OK Gelände und unterhalb der Auffüllungen in den natürlich anstehenden Sanden.

Unterhalb der Auffüllungen sowie teilweise ab Oberkante Gelände stehen bis in eine Tiefe von 7,0 m unter Gelände durchgehend gut durchlässige Sande an, für welche mittels Siebanalysen (siehe Anlage 4 im Geotechnischen Bericht) durchgehend Durchlässigkeiten $k_f \sim 1,0 \dots 5,0 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ ermittelt wurden. Es ist folglich prinzipiell auf dem gesamten Untersuchungsgebiet möglich Niederschlagswasser unterhalb der Auffüllungen (sofern diese im Bereich der Versickerungsstandorte vorhanden) in den gut durchlässigen natürlich anstehenden Sanden zu versickern.

Ergänzend wurden die Aushubmassen auf ihre Zuordnung gemäß LAGA TR-Boden 2004 untersucht.⁴ Die Schadstoffbelastungen in den Auffüllungen und natürlichen Böden entsprechen Z0 und damit sind die Aushubmassen im Sinne der LAGA uneingeschränkt wiedereinbaubar.

Grundsätzlich wurde im Rahmen des Versickerungskonzeptes rechnerisch nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie des festgesetzten zulässigen Überbauungsgrades für eine Versickerung ausreichend Fläche im Baugebiet zur Verfügung steht. Die Entwässerungskonzeption wird außerdem Bestandteil des Erschließungsvertrags.

Weitere standortbezogene Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit erfolgen im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Der Renaturierungsgrundsatz ist im Fall des verrohrten Abschnitts des Rietzschkebachs innerhalb des Plangebietes nicht anwendbar, da keine wesentliche Änderung des Gewässers erfolgt. Die Planung sieht einen grundhaften Ausbau der Eigenheimstraße innerhalb der Grenzen des bestehenden Straßenflurstücks vor. Für eine Offenlegung des Gewässerabschnitts steht im Straßenraum keine Fläche zur Verfügung. Zudem sollen Eingriffe in benachbarte Privatgrundstücke vermieden werden.

Hausmüllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über die Schillerstraße bzw. die Weinböhlaer Straße. Von allen rückwärtigen Gebäuden müssen die Abfallbehälter am Abholtag an den o.g. Straßen bereitgestellt werden.

³ PB Schubert, 15.02.2024: Versickerungskonzept / Regenwassermanagement Schillerhöfe Coswig, Überarbeitete Fassung auf Basis B-Plan Entwurf 2. Fassung, Stand 09.02.2024

⁴ Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst, 22.05.2020

8 Begründung der Planerischen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zu führen und wird daher entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da die Errichtung einer Tankstelle sowie die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit der beabsichtigten Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist, werden diese ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund der Konflikträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen wird die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl bestimmt und beruht auf der beschriebenen städtebaulichen Konzeption.

Zahl der Vollgeschosse

Teilfläche Nord

Mit der Festsetzung einer Dreigeschossigkeit, der Ausbildung des obersten Vollgeschosses aber als Staffelgeschoss im Baugebiet WA 2 werden die Belange der hier am dichtesten gelegenen Nachbarbebauung berücksichtigt, welche eine Zweigeschossigkeit zzgl. Satteldach aufweist. Für das Baugebiet WA 1 wird aufgrund der Nachbarschaft zur Straßenbahntrasse und den daran angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sowie der größeren Abstände zur Wohnbebauung eine drei- bis viergeschossige Bebauung als vertretbar angesehen, da damit eine effektive Ausnutzung des innerstädtischen Rekultivierungsstandortes erreicht werden kann.

Teilfläche Süd

Hier ist ebenfalls zur Umsetzung einer hohen Flächeneffektivität eine drei- bis viergeschossige Bauweise vorgesehen, wobei ebenfalls ein besonderes Augenmerk auf den Übergang zur Bestandsbebauung Schillerstraße und Weinböhlaer Straße durch die Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss in den Baugebieten WA 4 und WA 5 gelegt wird. Die Bestandsbebauung an der Weinböhlaer Straße 20 und 22 weist mit ihren Mansarddächern schon jetzt dominierende Baukörperkubaturen auf.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maßstabsprägende Bestandsbebauung an der Schillerstraße weist relativ homogene Trauf- bzw. Firsthöhen von ca. 7 m bzw. 10 m über der Höhe der Hinterkante Gehweg auf. An der Weinböhlaer Straße beträgt die Traufhöhe der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ca. 11 m, die Firsthöhe ca. 16 m.

Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 9,9 bzw. 12,9 m über dem im jeweiligen Baufeld festgesetzten Höhenbezugspunkt fügt sich städtebaulich damit in das Erscheinungsbild der innerstädtischen Bebauung ein und gewährleistet mit einer zwei- bis drei- bzw. drei- bis viergeschossigen Bebauung eine optimale Standortausnutzung für die Deckung des Wohnungsbedarfs im Geschosswohnungsbau.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist diese Eindeutigkeit bei Zugrundelegung eines Lage- und Höhenplans für die Bauunterlagen gegeben.

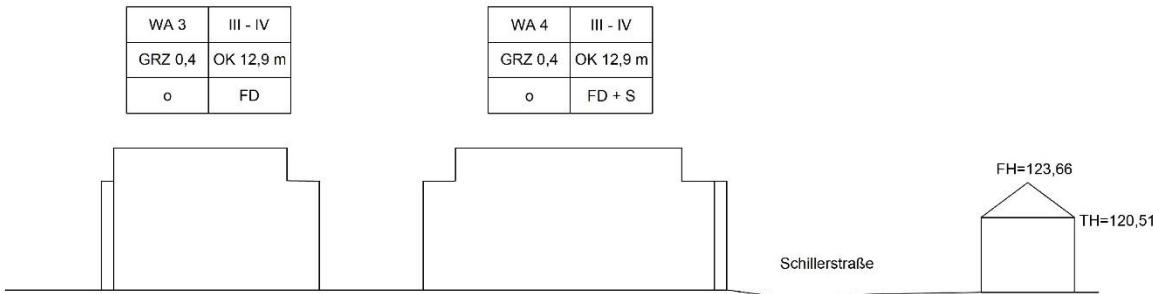


Abb. 3: Prinzipschnitt

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl in den Baugebieten WA entspricht dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Sie dient der effektiven Ausnutzung des Baugebietes und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden an anderer Stelle.

Für Nebenanlagen (Spielplätze, Wege auf dem Baugrundstück, Abfallbehälterstandplätze, Überdachung von TG-Zufahrten etc.) und oberirdische Stellplätze wird die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO angewendet, wonach die festgesetzte Grundflächenzahl um 50 % (bis zur einer GRZ von 0,6) überschritten werden darf.

Aufgrund des Platzbedarfs für die unter den Gebäuden vorgesehenen Tiefgaragen und deren Zufahrten soll eine zusätzliche Überschreitung der GRZ durch diese bis maximal zu einer GRZ von 0,7 zulässig sein, wenn die Geländeoberfläche über diesen zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Flächen dauerhaft begrünt wird.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden, um eine hohe Baugebieds durchgrünung zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich aus dem im Vorfeld abgestimmten Gestaltungsplan. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone die Baugrenzen geringfügig überschreiten.

Mit der Festsetzung einzelner Baufenster sowie von Vor- und Rücksprüngen der Außenwände wird eine gegliederte Bebauungsstruktur und gleichzeitig eine betonte Innenhofsituation erreicht.

Mit dem Abstand der Baulinien entlang der Schillerstraße soll aus städtebaulichen Gründen die vorhandene Bauflucht der entlang der Westseite der Schillerstraße vorhandenen Bestandsbebauung mit 5 m Abstand zum Straßenraum nicht unterschritten werden. Dies gewährleistet die Ausbildung von ortstypischen Vorgartenbereichen entlang der Schillerstraße und minimiert durch die Gebäude rücksprünge und den Abstand zwischen den beiden Baukörpern die Verschattung der östlich der Schillerstraße gelegenen Wohngebäude.

An der Weinböhlaer Straße nimmt die Lage des Baufensters ebenfalls die Flucht der straßenbegleitenden Bestandsbebauung auf. Mit der festgesetzten Baulinie ist diese hier zwingend einzuhalten, da die Gebäude Weinböhlaer Straße 20 und 22 maßstabsgebend sind und Abweichungen das städtebauliche Erscheinungsbild hier stärker beeinträchtigen würden.

Auf den rückwärtigen Flächen des Plangebietes ergibt sich die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche aus der städtebaulichen Konzeption, die möglichst große zusammenhängende innenliegende Freiflächen vorsieht. Die Baufenster wurden daher so weit wie möglich an die Außenkanten des Plangebietes gelegt.

Zur Gewährleistung des beabsichtigten Quartierscharakters mit begrünten autofreien Vorgärten und Innenhöfen wird die Errichtung von Nebengebäuden bis auf die je Baufeld definierten Müllplatzehausungen und die aus Lärmschutzgründen notwendigen Tiefgarageneinhäusungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vollständig ausgeschlossen. Zulässig sind damit nur Nebenanlagen, die in Zusammenhang mit der Außenanlagenutzung stehen (z.B. Spielgeräte, Wege), sofern der Bebauungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen enthält. Letzteres betrifft v.a. die für artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse vorgesehene Flächen M1 und M2.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ziel der Festsetzung von Tiefgaragen (mit gleichzeitigem Ausschluss oberirdischer Garagen) ist es, Ziel- und Quellverkehr im Wohngebiet aus Gründen der Wohnruhe zu begrenzen und einen hohen Durchgrünungsgrad sicherzustellen. Oberirdische Stellplätze werden aus diesem Grund nur im unmittelbaren Anschluss an die Eigenheimstraße angeordnet.

Gemäß Sächsischer Bauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen, es sei denn, es wird in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen. Zur Sicherung der Lage und einer ausreichenden Flächengröße für Spielmöglichkeiten gemäß den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung ist in beiden Teilflächen (Nord und Süd) des Wohnquartiers Schillerhöfe jeweils eine Fläche für Kinderspielplätze als Nebenanlage innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

8.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmproblematik wurde eine Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan erstellt⁵. Es wurde die Vorbelastung durch

- das Gewerbe des unmittelbar angrenzenden Fuhrbetriebes Joiko,
- den Straßenverkehr der Weinböhlaer Straße und der Schillerstraße sowie
- den Straßenbahnverkehr der Linie Weinböhla - Coswig - Radebeul

bestimmt und mit den entsprechenden Richtwerten verglichen. Die Berechnung hat ergeben, dass sowohl durch den Gewerbe- als auch den Straßen- und Schienenverkehr die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum teilweise überschritten werden. Damit sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Lärmschutzwände) beim vorliegenden Plan akustisch nicht sinnvoll sind, erfolgt die Sicherstellung des Lärmschutzes im B-Plan

- beim Gewerbelärm durch textliche Festsetzungen (zur Vermeidung von Immissionsorten nach TA Lärm) und
- für den Verkehrslärm durch Angabe der maßgeblichen Außenlärmpegel (getrennt für Tag- und Nachtzeitraum).

Während die Verkehrslärmeinwirkungen dauerhaft zu erwarten sind, muss die Grundrissorientierung zum Schutz vor Gewerbelärm nur so lange beachtet werden, wie die benachbarte gewerbliche Nutzung in der derzeitigen Form existiert. Im Fall einer Nutzungsaufgabe sind die Beschränkungen nicht mehr erforderlich. Daher wurde hierfür eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. BauGB getroffen. Unabhängig davon kann im Einzelfall von der im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden.

⁵ cdf Schallschutz, 23.02.2024: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 68 „Wohngebiet Schillerhöfe“ Coswig

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sind die Rampen der Tiefgaragenzufahrten vollständig einzuhauen. Unter dieser Maßgabe wird gutachterlich eingeschätzt, dass von den Tiefgaragenzufahrten keine unzumutbaren Geräuschimmissionen ausgehen. Die Einfahrt erfolgt ebenerdig direkt von der Straße aus über eine vollständig eingehauste Rampe. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass der Neubau der Tiefgaragen dem „Stand der Lärminderungstechnik“ entspricht.

8.6 Verkehrsflächen, Anschluss andere Flächen an die Verkehrsflächen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Erschließungskonzeption (vgl. Punkt 7.1) die Schillerstraße und die Eigenheimstraße als öffentliche Verkehrsflächen fest. Außerdem wird berücksichtigt, dass der östliche Gehweg der Weinböhlaer Straße bisher über das Plangebiet verläuft. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Weinböhlaer Straße ist hier ein Grunderwerb vorgesehen, da der Gehweg hinsichtlich seiner Lage auch zukünftig nicht verändert wird.

Für die festgesetzten Tiefgaragen wird die Lage der zugehörigen Einfahrten vorgegeben. Diese resultieren in erster Linie aus der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen für die Wohngebäude. Aufgrund der Ergebnisse der formellen Beteiligung zum geänderten Entwurf in der Fassung vom Frühjahr 2024 wurden nochmals Gespräche mit dem Baulastträger der Weinböhlaer Straße geführt und eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt für die südliche Teilfläche des Wohngebietes „Schillerhöfe“ von der Schillerstraße in die Weinböhlaer Straße abgestimmt, um den Anwohnerbedenken der Schillerstraße Rechnung zu tragen.

Am östlichen Beginn der Eigenheimstraße ist eine öffentliche Parkplatzfläche für 8 Pkw-Stellplätze festgesetzt, die dem Besucherverkehr im Quartier dienen.

8.7 Versorgungsflächen

Am Abholtag müssen sämtliche Abfallbehälter aus dem neuen Baugebiet an der Schillerstraße bzw. der Weinböhlaer Straße bereitgestellt werden, da die Eigenheimstraße aus Gründen der Minimierung der Flächenversiegelung keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erhält. Die Behälter der rückwärtigen Gebäude sind auf der hierfür festgesetzten Fläche bereitzustellen.

Eine weitere Versorgungsfläche ist im Bereich des Wendehammers Eigenheimstraße für die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation vorgesehen.

8.8 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Die private Erschließung der rückwärtig angeordneten Mehrfamilienhäuser wird innerhalb des Baugrundstücks mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert. Zusätzlich wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingeräumt, da hiermit eine direkte Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle Salzstraße geschaffen werden kann.

Darüber hinaus werden Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht ausschließlich zugunsten der Feuerwehr und der Rettungskräfte festgesetzt, um diese von anderen Nutzungen, die ggf. die Rettungswege beschränken würden, freizuhalten.

Der im Bestand unter der Eigenheimstraße verlaufende Rietzschkebach wird vom Vorhaben nicht berührt. Allerdings wird der westliche Teilabschnitt des bisher kommunalen Grundstücks 528d zwischen geplantem Wendehammer und Straßenbahntrasse als Baugebiet WA festgesetzt und befindet sich damit zukünftig in Privateigentum. Zur Sicherung der bestehenden Gewässerverrohrung einschließlich Schutzstreifen ist daher ein Leitungsrecht zugunsten der Wasser Abwasser Betriebsgesellschaft mbH Coswig (WAB) als Unterhaltungslastträger für verrohrte Gewässerabschnitte erforderlich.

8.9 Nutzung erneuerbarer Energien

Für das Plangebiet wird zur Erreichung eines klimaschonenden energetischen Niveaus ein Höchstwert des Primärenergiebedarfs beheizter Gebäude festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf das gesetz-

lich (GEG – Gebäudeenergiegesetz) vorgeschriebene Höchstmaß des Primärenergiebedarfs. Im Plangebiet wird ein Höchstwert von 40% dieses Wertes festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem energetischen Niveau von Wohnbebauung im KfW 40 – Standard. Damit steht es dem Bauherrn frei, welche Technologien Anwendung finden. Es obliegt den Bauwilligen, in welcher Weise und mit welchem Energieträger der festgesetzte energetische Standard erreicht wird. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll damit technologieoffen und ergebnisorientiert erfolgen.

Zusätzlich ist die Installation von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude vorgeschrieben, um deren Potenzial für die Gewinnung erneuerbarer Energien zu nutzen.

Aufgrund der wachsenden Bedeutung der E-Mobilität wird eine Ausstattung der öffentlichen Parkplätze sowie der privaten Stellplätze an der Eigenheimstraße mit Ladesäulen für Elektroautos vorgeschrieben.

Für die Wärmeversorgung besteht ein Anschluss- und Benutzungzwang gemäß Fernwärmesatzung.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Artenschutz

Das Naturschutzrecht enthält bindende Vorgaben zum Artenschutz, die auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten sind. Mit den konfliktvermeidenden Maßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahmen mit städtebaulichem Bezug und bodenrechtlicher Relevanz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geplant ist, in einem Streifen parallel zur Straßenbahntrasse sowie nördlich der Eigenheimstraße im Umfang von mindestens 800 m² Habitatersatzflächen anzulegen, die entsprechend den Lebensrauman sprüchen der Art hergestellt und entwickelt werden. Die Anlage einer Habitatersatzfläche als kompakte Fläche im nördlichen Teilbereich der B-Planfläche und einer weiteren Fläche entlang der Straßenbahntrasse stellen einen dauerhaften Erhalt der abgrenzbaren lokalen Zauneidechsenpopulation im räumlichen Zusammenhang sicher.

Die Habitatersatzflächen werden mit für die Zauneidechse geeigneten Strukturen ausgestattet, u. a. Rohbodenflächen, grabbare Sandflächen, Steinwälle/Steinhaufen aus Naturstein mit Erddeckung, Wurzelstubben, Totholzablagerungsflächen.

Aufgrund der Lage der Maßnahmenflächen auf für die Tiefgarage und unterirdische Erschließungsanlagen vorgesehenen Flächen kann die Anlage der Habitatersatzflächen erst nach Bau der Tiefgarage bzw. nach der Errichtung der unterirdischen Erschließungsanlagen erfolgen.

Mit der Absperrung der bauzeitlich beanspruchten Flächen über die Dauer der Bauzeit mit einem Reptilienschutzaun und dem Verbringen der Zauneidechsen aus dem Baufeld vor Baubeginn in die außerhalb des Schutzaunes liegenden Flächen wird die baubedingte Tötung und Verletzung der Zauneidechsen vermieden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Reptilienschutzaun wieder entfernt, so dass die Tiere aus den angrenzenden Flächen in die an den Rändern des B-Plangebietes angelegten Habitatersatzflächen zurückwandern können.

Die festgesetzten Maßnahmen werden durch einen Artspezialisten begleitet und dokumentiert.

8.11 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Wohnquartier soll durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern so gestaltet werden, dass die begrünten Höfe und die Spielplatzbereiche eine qualitativ hochwertige Aufenthaltsfunktion erhalten.

Die Pflanzgebote erstrecken sich dabei sowohl auf privat als auch gemeinschaftlich nutzbare Flächen. Über der Tiefgarage ist wegen des geringen zur Verfügung stehende Wurzelraums die Artenauswahl auf kleinkronige Laubbäume begrenzt, außerhalb der Tiefgarage sind mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen, da diese einen größeren Beitrag für die Gestaltung des Ortsbildes und das Siedlungsklima leisten. Bei der Pflanzung ist auf die Vorschriften des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu achten, die Standorte haben daher einen Abstand von mindestens 2 m zu benachbarten Privatgrundstücken. Entlang der Grenzen, bei denen dieser Mindestabstand nicht gewährleistet werden kann, beschränkt sich das Pflanzgebot auf maximal 2 m hohe Heckenpflanzungen.

Für die Vorgartenbereiche entlang der Schillerstraße und der Weinböhlaer Straße ist ein Pflanzgebot für blühende Solitärsträucher festgesetzt, die aufgrund ihrer zu erreichenden Mindestgröße eine gestalterische Wirkung haben. An der Schillerstraße wird dies durch die Pflanzung schmalkroniger Laubbäume unterstützt.

Aus Gründen des Klimaschutzes sowie aus gestalterischen Gründen ist außerdem Fassadenbegrünung sowie die Begrünung der obersten Dachflächen der Wohngebäude, der Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und der von Tiefgaragen lediglich unterbauten Teile der Baugrundstücke vorgeschrieben.

Für Bäume und Sträucher sind Pflanzenauswahllisten vorgeben, die dem Standort, dem gestalterischen Zweck sowie der geplanten Nutzung entsprechen.

Die beiden alten Laubbäume nördlich des Wohngebäudes Weinböhlaer Straße 22 sollen wegen ihrem naturschutzfachlichen Wert, ihrer Bedeutung für das Siedlungsklima und das Ortsbild erhalten bleiben. Während der Baumaßnahmen ist hierfür auf einen ausreichenden Stamm- und Wurzelschutz nach DIN 18920 zu achten. Zur Minimierung der Eingriffe in die geschützten Wurzelbereiche dieser beiden Bäume ist die Baugrube in diesen Bereichen im senkrechten Verbau mit verlorener Schalung und ohne baumseitigen Arbeitsbereich herzustellen. Der geschützte Wurzelbereich umfasst bei dem Ahorn (westlicher festgesetzter Baum) die Kronentraufe zzgl. 1,50 m, bei der Säuleneiche (östlicher festgesetzter Baum) die Kronentraufe zzgl. des Kronendurchmessers.

8.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten getroffen, um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung zu gewährleisten. Mit der Vorgabe von Flachdachgebäuden (z.T. mit Staffelgeschoss) ist jedoch bewusst eine moderne Baukörpergestaltung gewählt worden, die hinsichtlich Flächeneffizienz und Klimaschutz durch Dachbegrünung den aktuellen Anforderungen Rechnung trägt.

Analog sollen die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung und von Einfriedungen der Einheitlichkeit zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes dienen. Mauern würden außerdem Barrieren für Kleintiere darstellen, die typischerweise in Hausgärten auftreten können (z.B. Igel).

9 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise bezüglich

- Altlasten / Bodenschutz
- Denkmalschutz / Archäologie
- **Artenschutz**
- Pflanzenauswahllisten für die festgesetzten Pflanzgebote

wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

Zudem wurden vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie festgestellt, dass das Plangebiet in keiner radioaktiven Verdachtsfläche liegt und gegenwärtig auch keine Anhaltspunkte über radioologisch relevante Hinterlassenschaften vorliegen. Das Plangebiet liegt darüber hinaus außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiets und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Dennoch wurden folgende Hinweise auf geltende Anforderungen zum Radonschutz gegeben. Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	16.545 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet WA	13.715 m ²
Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.725 m ²
Versorgungsflächen (Elektroenergieversorgung, Abfallbehälterstandplatz)	105 m ²

11 Voraussichtliche Auswirkungen

11.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Artenschutzrecht

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL, für Europäische Vogelarten nach Art. 1 VSchRL sowie für Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, für zulässige Eingriffe (im Sinne §§ 15 und 18 BNatSchG) folgende Zugriffsverbote:

- Verbot von Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren und der Schädigung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG):
- Verbot der erheblichen Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG)
- Verbot der Entnahme/Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG)

Für Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich für zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

- Verbot der Zerstörung und Schädigung (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt noch nicht vor, so dass die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten hinsichtlich des Eintretens der Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG zu prüfen sind.

Die Prüfung wird anhand der potenziell in den vorliegenden Lebensraumstrukturen vorkommenden europäisch geschützten Arten vorgenommen. Im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes liegen keine Tierarten-Nachweise (mit Ausnahme einiger beobachteter verbreiteter Singvögel, u.a. Haussperling) vor.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der vorliegenden Standortverhältnisse und Strukturen können innerhalb des Plangebietes in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete Fledermäuse, Reptilien, baumbewohnende Käfer sowie europäische Vogelarten vorkommen. Für die anderen in Anhang IV der FFH-

Richtlinie verzeichneten Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund fehlender Vorkommens- oder Verbreitungs nachweise sowie fehlender geeigneter Habitatstrukturen bzw. Standortverhältnisse eine Betroffenheit durch zulässige Vorhaben des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Im Folgenden wird eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der relevanten Artengruppen vorgenommen und –sofern erforderlich – entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt, die zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erforderlich sind.

Fledermäuse

Der Baumbestand im Plangebiet besteht aus zwei Altbäumen im Süden des ehemaligen Betonwerkes sowie aus einem älteren Walnussbaum und einigen jüngeren Laubbäumen im Gartengrundstück Flst 528/b. Nur die Altbäume sind als potenzieller Quartierbäume zu betrachten, wobei die beiden Bäume im Süden des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt sind. In dem im Plangebiet liegenden Gartengrundstück stehen darüber hinaus zwei offenbar nicht in Nutzung befindliche Nebengebäude, die möglicherweise Quartierstrukturen für Fledermäuse aufweisen. Als Jagdhabitat ist das Plangebiet nicht als essentiell zu betrachten, da es überwiegend gering strukturiert ist und zudem nur einen sehr kleinen Teil des gesamten Jagdhabitats der Arten einnimmt.

Im Zuge der Baufeldfreimachung (Baumfällung) und des Gebäudeabbruches kann es zu einer Verletzung oder Tötung von Tieren kommen (mögliche Verletzung / Tötung von Tieren und ihrer Entwicklungsformen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen.

Bei Umsetzung der Planung ist außerdem von einem Verlust eines quartiergeeigneten Baumes (Walnuss im Gartengrundstück) sowie von möglichen Gebäudequartieren auszugehen (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes der Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden daher vor der Beseitigung von geeigneten Baum- und Gebäudequartieren im räumlichen Zusammenhang Ersatzquartiere für Fledermäuse entsprechend der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitgestellt.

> Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann bei Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Reptilien

Zwischen März und September 2022 wurden Artenkartierungen mit dem Schwerpunkt Zauneidechse und Glattnatter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt (IB Oeser, Faunistische Sonderuntersuchung Teil: Reptilien und Zufallsfunde, Stand 01.01.2023).

Bei den Kartierungen wurden insgesamt 8 Nachweise von Zauneidechsen in der nördlichen Teilfläche am Plangebietrand entlang der Straßenbahntrasse erbracht. Dazu gibt es 2 Hinweise von Anwohnern der benachbarten Grundstücke nordöstlich und westlich an der Straßenbahntrasse auf regelmäßige Zauneidechsen-Sichtungen. Die Glattnatter wurde nicht nachgewiesen.

Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind Maßnahmen zum bauzeitlichen Schutz sowie für die Herstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzt.

> Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann bei Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Bereich des ehemaligen Betonwerkes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt aufgrund einer regelmäßigen Frequentierung durch Menschen sowie der angrenzende Nutzungen (Gärten, Straßen, Straßenbahnlinie) ein hohes Störungspotenzials vor, so dass nur verbreitete störungstolerante Arten als Brutvögel zu erwarten sind. Die vorhandenen Gehölze (Bäume und randlich kleinere Sträucher) bieten dabei potenzielle Niststrukturen für die siedlungstypischen Singvögel. Brutplätze der bodenbrütenden Offenlandarten sind aufgrund der hohen Störungsintensität auszuschließen. Von einer Nutzung der Fläche als Nahrungshabitat durch Brutvögel der umliegenden Gärten ist auszugehen.

Das Gartengrundstück (Flst. 528b) stellt einen geeigneten Lebensraum für verbreitete Singvogelarten dar. Als Brutvögel zu erwarten sind Freibrüter, welche in den vorhandenen Sträuchern und Bäumen brüten können sowie Höhlen-, Gebäude- und Nischenbrüter, die in Spalten und auf Simsen der teils ungenutzten Nebengebäude oder in Baumhöhlen Brutplätze finden. Typische Arten mit Brutplätzen im Siedlungsbereich sind u.a. Ringeltaube und Amsel (Freibrüter) sowie Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Haussperling und Star.

Bei Fällung/Rodung von Gehölzen bzw. Abbruch von Gebäuden während der Brutzeit kann es zu einer Zerstörung von Gelegen oder zu einer Verletzung oder Tötung von Jungvögeln kommen. Dies und damit das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann durch eine Bauzeitenregelung in Anlehnung an § 39 BNatSchG (Fällung/Rodung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brutzeiten von 1.10. bis 28.02.) vermieden werden. Die gleiche zeitliche Einschränkung gilt für den Abbruch der im Plangebiet vorhandenen Gebäude. Außerhalb der Brutzeiten können die Tiere während baubedingter Störungen in andere Habitate im Umfeld ausweichen.

Der Habitatverlust durch Entfernung der einzelnen Bäume und Sträuchern ist sehr gering. Die Arten sind in der Lage, auf die in ausreichendem Umfang vorhandenen Gehölze in den angrenzenden Gärten und Freiflächen auszuweichen und dort neue Nester anzulegen. Zudem können die Arten in den Gartenflächen des geplanten Baugebietes potenziell neue Bruthabitate besiedeln. Die ökologische Funktion der von zulässigen Vorhaben möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang damit weiterhin erfüllt. Eine Störung von Brutvögeln in der Umgebung des Plangebiets im Zuge der Bauarbeiten kann ausgeschlossen werden, da die Arten auch derzeit siedlungstypischen Störungen ausgesetzt sind und daher störungstolerant sind.

Nicht unmittelbar im Umfeld ausgleichbar ist der Verlust von Bruthöhlen oder Gebäudenischen. Es werden daher vor der Beseitigung von geeigneten Bruthöhlen oder -nischen im räumlichen Zusammenhang Ersatz-Brutstätten (Nistkästen) entsprechend der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitgestellt.

> Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann bei Durchführung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Wirbellose – xylobionte Käfer

Relevanz hat nur das Gartengrundstück Flst. 528/b der Gemarkung Coswig mit einem Altbau (Walnuss). Dieser kann bei Vorhandensein einer größeren mulmgefüllten Höhle potenziell als Brutbaum der in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Art Eremit fungieren. Die beiden Altbäume im Bereich des ehemaligen Betonwerkes (ohne sichtbare Höhlen) sind zum Erhalt festgesetzt, so dass sich keine potenziellen Beeinträchtigungen für den Eremit aus zulässigen Vorhaben des Bebauungsplanes ergeben können. Die anderen Flächen des ehemaligen Betonwerkes sind für die Art nicht als Lebensraum relevant.

Eine weitere in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistete baumbewohnende Käferart, der Heldbock, ist nur außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbreitet, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch zulässige Vorhaben des Bebauungsplanes auszuschließen ist.

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zu einer Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. Beschädigung ihrer Entwicklungsformen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind daher konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen (Baumkontrolle auf Bruthöhlen des Eremiten). Bei Feststellung der Art erfolgt eine Bergung der Tiere und ihrer Entwicklungsformen sowie wenn möglich des Stammabschnittes mit Bruthöhle und Umsetzung in geeignete Habitate. Damit kann die Tötung und Verletzung von Tieren und der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden werden.

> Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.



zum Erhalt festgesetzte Altbäume: Stieleiche und Ahorn im Süden des Plangebietes (Weinböhlaer Straße 22)



Gebäude und Walnussbaum auf Flurstück 528/b der Gemeinde Coswig (Im Osten des Plangebietes)



Bewachsene Randstrukturen mit angrenzenden offenen, schütter bewachsenen Flächen stellen geeignete Habitate der Zauneidechse und Glattnatter dar



Das Schottergleisbett der Straßenbahnlinie (westlich an das B-Plangebiet angrenzend) ist bei entsprechender Strukturierung der umliegenden Flächen als potenzielles Zauneidechsenhabitat und -ausbreitungslinie zu betrachten

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Tötung, Verletzung und Zerstörung von Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und der erheblichen Störung (nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) der von zulässigen Vorhaben des Bebauungsplanes möglicherweise betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten kann mit folgenden konfliktvermeidenden Maßnahmen vermieden werden. Die Maßnahmeninhalte sind in den Textlichen Festsetzungen verzeichnet.

Konfliktvermeidende Maßnahmen

- Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung
Zielarten: Fledermäuse, Vögel (Baumhöhlenbrüter und Gebäude- und Nischenbrüter)
- Kontrolle der zu fällenden Bäume
Zielarten: Fledermäuse
- Kontrolle der abzubrechenden Gebäude
Zielarten: Fledermäuse
- Kontrolle der zu fällenden Laubbäume auf Vorkommen des Eremiten
Zielarten: Eremit
- Absperren des Baubereiches, Abfangen und Umsetzen von Reptilien vor der Baufeldfreimachung
Zielarten: Zauneidechse, Glattnatter

Das Eintreten des Verbotstatbestandes der Entnahme und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) der von zulässigen Vorhaben des Bebauungsplanes möglicherweise betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten kann mit folgenden vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. Die Maßnahmeninhalte sind in den Textlichen Festsetzungen verzeichnet.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

- Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse und Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter
Zielarten: Fledermäuse, Vögel (Baumhöhlenbrüter und Gebäude- und Nischenbrüter)
- Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Reptilien (M 1, M 2)
Zielarten: Zauneidechse, Glattnatter

Gesetzlicher Biotopschutz

Bäume mit einer großen Baumhöhle bzw. mehreren kleinen Baumhöhlen sind nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 2 Altbäume auf Flurstück 525/3 Gemarkung Coswig zum Erhalt festgesetzt. Die Säuleneiche und der Ahorn wiesen nach Sichtkontrolle kein Höhlen auf. Im Gartengrundstück Flst. 528b Gemarkung Coswig stehen einige jüngere Laubbäume und ein älterer Walnussbaum, dieser weist jedoch keine Höhlen auf.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans demnach nicht vorhanden.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Die beiden Laubbäume an der Weinböhlaer Straße sind nach Maßgabe der Gehölzschutzsatzung der Stadt Coswig geschützt. Die Bäume sind in der Planzeichnung als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.



Stieleiche Weinböhlaer Straße 22



Ahorn Weinböhlaer Straße 22

Die Walnuss auf Flst. 528b unterliegt ebenfalls der Gehölzschutzsatzung der Stadt Coswig. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist daher durch den Bauherrn ein Fällantrag zu stellen. Der Ausgleich mittels Ersatzpflanzungen ist durch die umfangreichen festgesetzten Pflanzgebote im Bebauungsplan gewährleistet.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum überwiegenden Teil die nach 2014/2015 weitgehend entsiegelte Rückbaufläche des ehemaligen Betonwerks. Daneben gehören die Eigenheimstraße und die Schillerstraße sowie ein Hausgarten zum Plangebiet. Markante Gehölze sind nur nördlich des Wohnhauses der Weinböhlaer Straße 22 vorhanden (1 Eiche mit Stammdurchmesser von ca. 70 cm, 1 Spitzahorn mit Stammdurchmesser von ca. 50 cm).



Betonwerk Schillerstraße, 2014/2015



Betonwerk Schillerstraße, 2021



überplantes Gartengrundstück Eigenheimstraße (Westteil)



überplantes Gartengrundstück Eigenheimstraße (Ostteil)

Der Biotopwert des Plangebietes wird derzeit wie folgt eingeschätzt:

Bestand	Biotopwert ⁶	Flächengröße	Werteinheiten
Teilfläche			
entsiegelte Fläche des ehemaligen Betonwerks	gering (4)	ca. 12.690 m ²	51.840
Hausgarten der Wohnbebauung mit Garage	nachrangiger Biotopwert (10)	ca. 1.000 m ²	10.000
Straßenverkehrsflächen	ohne (0)	ca. 2.765 m ²	0
Summe		16.545 m²	61.840

⁶ Biotopwert entsprechend der Handlungsempfehlung für die Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

Mit der Überplanung ist der Verlust der vorhandenen Biototypen mit geringem bzw. nachrangigem Biotopwert verbunden. Durch die festgesetzte Durchgrünung des neuen städtischen Wohngebietes wird dieser Eingriff jedoch aufgefangen.

Der künftige Biotopwert der Flächen wird nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt eingeschätzt:

Planung			
Teilfläche	Biotopwert	Flächengröße	Werteinheiten
Verkehrsflächen, Versorgungsflächen	ohne (0)	ca. 2.970 m ²	0
Wohngebiet, städtisch geprägt	gering (5)	ca. 13.575 m ²	67.875
Summe		16.545 m²	67.875

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, da es sich um einen Plan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird deshalb nicht durchgeführt. Darüber hinaus zeigt die obige überschlägige Einschätzung, dass der Biotopwert der Planung gegenüber der Bestandsnutzung sogar geringfügig höher zu bewerten ist.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt derzeit keinen Landschaftsbild- und Erholungswert.

Wenngleich sich das Ortsbild mit Umsetzung der Planung deutlich verbessert, erhält die urbane Ortsmitte keine Landschaftsbildfunktion im naturschutzrechtlichen Sinne. Das Kriterium Landschaftsbild ist daher in Bezug auf die vorliegende Planung ohne Relevanz.

Auswirkungen auf die Fläche und den Bodenhaushalt

Werte und Funktionen besonderer Bedeutung liegen im Plangebiet für die Schutzgüter Fläche und Boden aufgrund der Vornutzung nicht vor.

Mit der Planung ist die Nachnutzung einer ursprünglich weitgehend versiegelten / überbauten innerstädtischen Fläche vorgesehen. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Der Wohnbaustandort befindet sich in keinem Gebiet mit besonderem wasserrechtlichen Schutzstatus, so dass die Anforderungen des Allgemeinen Gewässerschutzes einzuhalten sind.

Das Plangebiet wird vom unter der Eigenheimstraße verlaufenden verrohrten Rietzschkebach gequert. Da sich die Nutzung der Eigenheimstraße nicht ändert und die Regenwasserkonzeption eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorsieht, sind keine Auswirkungen auf das Gewässer zu erwarten.

Auswirkungen auf Klima und Luft

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Dachbegrünung, zur Begrünung der Tiefgarage und zur Gehölzpflanzung wirken sich positiv auf das Siedlungsklima auf, da der Durchgrünungsgrad des Plangebietes gegenüber dem gegenwärtigen Zustand deutlich erhöht wird. Sowohl Verschattung durch Gehölze als

auch die Verdunstungskühle über begrünten Freiflächen wirken dem innerstädtischen Wärmeinseleffekt entgegen.

Auswirkungen auf den Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Zur Beurteilung der Lärmproblematik wurde eine Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan erstellt. Mit den festgesetzten Maßnahmen erfolgt die Sicherstellung des Lärmschutzes im Plangebiet, da Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18 005 nachts im Baufeld durch die Straßenbahlinie und den Straßenverkehr auf der Weinböhlaer Straße auftreten. Das betrifft insbesondere die Westfassaden der westlichen Gebäude.

Wegen der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die im Nordwesten benachbarte gewerbliche Nutzung dürfen sich keine Fenster von Räumen mit schutzwürdigen Nutzungen (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) an diesen (überwiegend westlichen) Fassaden der geplanten Wohngebäude im nördlichen Teil des Plangebietes befinden.

Durch das Baugebiet selbst werden keine Beeinträchtigungen im Sinne des Immissionsschutzes hervorgerufen. Es wird gutachterlich eingeschätzt, dass von den Tiefgaragenzufahrten keine unzumutbaren Geräuschimmissionen ausgehen, da die Einfahrt ebenerdig direkt von der Straße aus über eine vollständig eingehauste Rampe erfolgt.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Von der Planung werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange oder andere umweltrelevante Sachgüter berührt.

11.2 Auswirkungen auf den Verkehr und die infrastrukturelle Ausstattung

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen vor, wenn die ordnungsgemäße stadttechnische Erschließung des Vorhabens nicht gewährleistet ist. Das gilt vor allem dann, wenn Anlagen der technischen Infrastruktur fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die Voraussetzungen geprüft.

Die Medienerschließung ist bis auf die Niederschlagswasserleitung über das Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen gesichert. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert.

Die Weinböhlaer Straße ist als klassifizierte Staatsstraße geeignet, den durch das Baugebiet entstehenden zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Nachbarschaft der Schillerstraße äußerte im Beteiligungsverfahren Bedenken, dass der Neuverkehr und der zunehmende Parkraumbedarf die Verkehrssituation in der Schillerstraße maßgeblich beeinflusst. Dort wird heute von den Anliegern einseitig geparkt, nachts ist die Schillerstraße mit parkenden Pkw gut belegt. Unter den Bedingungen, dass ein Parkplatz über eine Länge von ca. sechs Metern verfügt und keine Grundstückszufahrten blockiert werden, besteht aktuell eine Kapazität von 34 Parkständen auf der Schillerstraße. Sechs weitere Fahrzeuge können in der Eigenheimstraße abgestellt werden. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Situation wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung gutachterlich beurteilt, welche zu folgendem Ergebnis kommt:

„Mithilfe der Erhebungsdaten wurde ein Simulationsmodell aufgestellt, aus welchem hervorgeht, dass es durch den prognostizierten Mehrverkehr zwar zu mehr Haltevorgängen und Ausweichmanövern auf der Schillerstraße kommen wird, sich der Verkehrsablauf aufgrund der insgesamt niedrigen Verkehrsbelastungen auf einem akzeptablen Niveau abwickelt. Das Bauvorhaben führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse in der Schillerstraße. Für den Neuverkehr werden Tiefgaragen-Stellplätze in ausreichender Anzahl erstellt, zusätzlich werden weitere 8 öffentliche Stellplätze in der Eigenheimstraße durch den Vorhabenträger realisiert. Seitens der Stadt ist eine Regelung der Ver-

kehrsflächen einschl. Parkraumordnung in der Schillerstraße konzipiert. All dies lässt für die nahe Zukunft und mit Berücksichtigung des hier zu beurteilenden Neubauvorhabens einen behinderungsfreien, beruhigten Verkehrsablauf und hinreichende Parkraumkapazitäten für die Anlieger der Schillerstraße erwarten. Gegen das Bauvorhaben und die Verkehrserschließung bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken.“

11.3 Auswirkungen auf nachbarrechtliche Belange

Abstände zur Nachbarbebauung sind in der Sächsischen Bauordnung und im Nachbarschaftsgesetz geregelt und werden mit dem Bebauungsplan bzw. im Rahmen von dessen Umsetzung eingehalten. Darüberhinausgehende Abstände lassen sich aus städtebaulichen Gründen nicht rechtfertigen, da dies einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im gesamtstädtischen Kontext entspricht und durch die Nachnutzung des ehemaligen Betonwerksgeländes die Inanspruchnahme unverbauter Freiräume vermieden werden kann.

Im Süden des räumlichen Geltungsbereiches sind im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Schillerstraße bis zur Weinböhlaer Straße die Flurstücke 529/l, 529/m, 529/n und 529/o minimal randlich betroffen. Im Zuge der Baumaßnahme Ausbau Schillerstraße kann hier jedoch ggf. eine abschnittsweise Anpassung der Gehwegbreite an die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche erfolgen, ohne dass erhebliche Erschließungsdefizite zu erwarten sind.

11.4 Auswirkungen auf raumordnerische Belange

Da der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coswig entwickelt wird und raumordnerische Belange bereits auf der FNP-Ebene abgeprüft wurden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf raumordnerische Belange zu erwarten.