

Große Kreisstadt Coswig

Landkreis Meissen

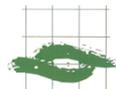
Begründung zur Ergänzungssatzung „Hohensteinstraße - Lehdenweg“



08.11.2021/redaktionell ergänzt 20.04.2022



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung/Städtebauliches Konzept	2
2.	Satzungsgebiet	4
3.	Erschließung	8
4.	Erläuterungen zum Umweltschutz	10

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Coswig hat am 06.10.2021 in seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Hohensteinstraße – Lehdenweg“ beschlossen.

Gemäß städtebaulicher Zielstellung, die bei der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes formuliert wurde, soll zur Abrundung der rückwärtigen Bebauung entlang der Hohensteinstraße eine entsprechende Wohnbaufläche entstehen.

Die geplante Bebauung soll die Lücke zwischen den westlich vorhandenen Einfamilienhäusern am Lehdenweg und den vorhandenen Wohngebäuden Hohensteinstraße 51a bis 51d schließen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers des Flurstückes 660/1 hat die Große Kreisstadt Coswig geprüft, ob für die Herstellung des Baurechts die Aufstellung einer Ergänzungssatzung möglich ist.

Die betreffende Fläche ist im verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan bereits als potentielle Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit kann festgestellt werden, dass die geplante bauliche Entwicklung, die mit dieser Ergänzungssatzung beabsichtigt wird, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im sogenannten Außenbereich, bei dem Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Aus diesem Grund sind für die Herstellung von Baurecht zwingend die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, solche Flächen im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ort über eine Ergänzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehen.

Auf diese Weise ist nach Erlangung der Rechtskraft der Satzung die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung der bestehenden Ortslage vorliegen.

Die aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche Prägung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ist durch die bestehenden Wohngebäude in der Nachbarschaft sowohl an der Hohensteinstraße als auch am Lehdenweg in ausreichender Weise gegeben.

Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der neuen Bebauung dem vorhandenen Ortsbild und der Bebauungsstruktur weitestgehend entspricht.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein grober Rahmen gesetzt, um ein mögliches Verfremden des vorhandenen baulichen Erscheinungsbildes auszuschließen.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet. Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

Im Bereich der Ergänzungssatzung befindet sich die Ferngasleitung FGL 02 Lauchhammer-Weißig. Die Lage dieser Ferngasleitung ist in der Karte zur Satzung dargestellt und muß bei einer künftigen Bebauung zwingend berücksichtigt werden.

Für diese Ferngasleitung gilt ein 8,00 m breiter Schutzstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist. Zur Verdeutlichung dieser bestehenden Einschränkung ist die betreffende Schutzzone in der Karte zur Satzung zeichnerisch dargestellt.

Bei der Umsetzung der Bebauung wird weiterhin auf die bestehende Gehölzschutzsatzung der Großen Kreisstadt Coswig vom 20.05.2021 verwiesen, in der der Schutzzweck und die Bedingungen für den Erhalt von Gehölzen auf privaten Grundstücken detailliert beschrieben wurden. Demnach ist bei allen bestehenden Gehölzen bei einer geplanten Neubebauung darauf zu achten, dass gegen die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung nicht verstoßen wird.

Beim Vollzug der Satzung ist damit zu rechnen, dass Baumfällungen bestehender Laubbäume erforderlich sind. Nähere Bestimmungen und Vereinbarungen sind dazu im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

Standortfotos



Lehdeweg mit Blick in Richtung Ergänzungsfläche



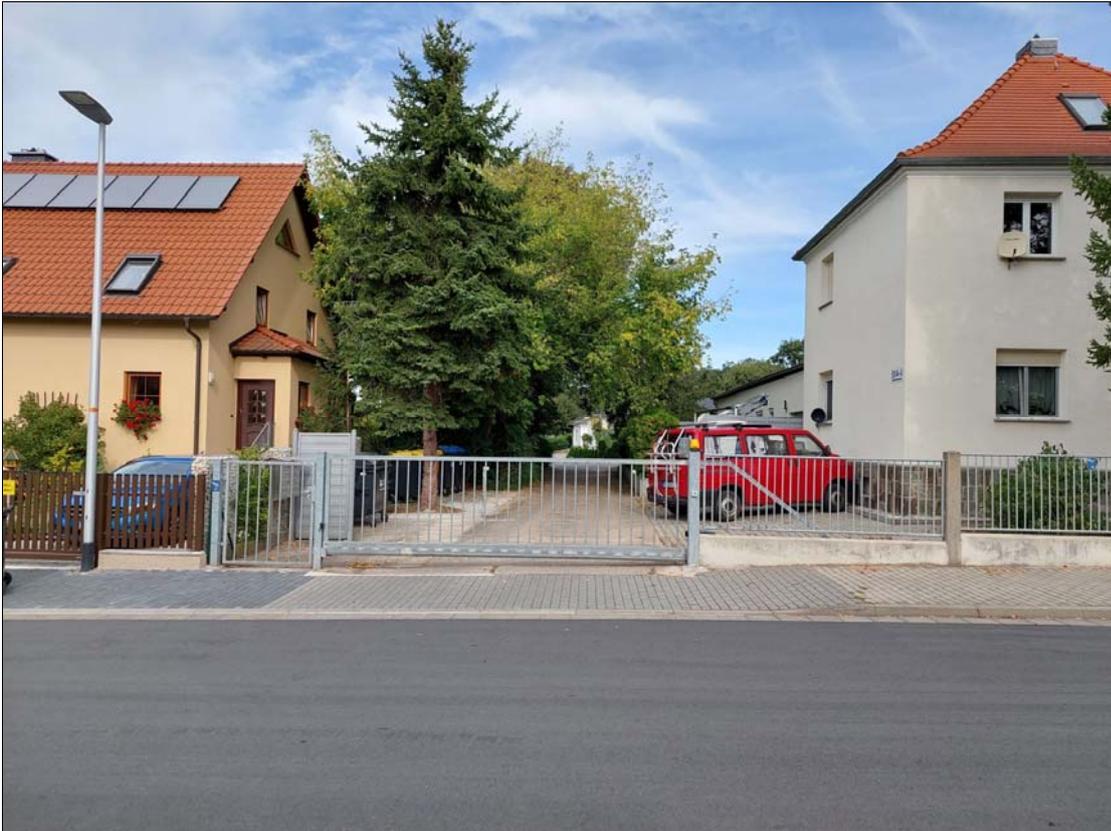
Ergänzungsfläche Hohensteinstraße, Flurstück 660/1



Ergänzungsfläche Hohensteinstraße, Flurstück 660/1



vorhandene Wohnbebauung auf dem Flurstück 660/1 und 660/2



Erschließungszufahrt zur Ergänzungsfläche Hohensteinstraße



Grünfläche im Nordosten der vorhandenen Bebauung, Flurstück 660/1 und 660/2

3. Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt für den Teil des Flurstückes 707/10 über den Lehdenweg und für die Teile des Flurstückes 707/8 und 660/1 bzw. 707/6 von der Hohensteinstraße aus.

Die künftige Bebauung auf dem Flurstück 660/1 wird über die vorhandene Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden Hohensteinstraße 51a bis j erschlossen.

Eine potenzielle Ergänzung auf den Flurstücken 707/6 bzw. 707/8 wird über die jeweiligen Grundstückszufahrten zur Hohensteinstraße direkt erschlossen.

Die Qualität der Anschlüsse an die öffentlichen Straßen ist für die potenzielle Bebauung als ausreichend zu betrachten.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem als gesichert zu betrachten. Entsprechende Anschlüsse sind für alle Medien vom Bauherren auf eigene Kosten herzustellen.

Hinweise der ONTRAS Gastransport GmbH:

Anlagenbestand:

Anlagentyp	Anlagen-kennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	02	500	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH I Instandhaltungsbereich Lauchhammer 1
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL 02)	BF 8913-05 2XPEDN40	nicht relevant	1,00	GDMcom GmbH Service KGT Ost I Lauchhammer
Steuerkabel (Stk)	SF 17080-02 NN (stillgelegt)	nicht relevant	-	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPf), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprehdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (Wf), Armaturengruppen (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFb), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.

Ergänzend weist die ONTRAS Gastransport GmbH auf folgendes hin:

Im Schutzstreifen sind die in § 14 Baunutzungsverordnung genannten Anlagen und Einrichtungen sowie z. B. Pool- und Teichanlagen, Garten- und Gerätehäuser sowie auch Zaunpfosten oder ähnliches nicht zulässig.

Aufgrund der Tatsache, dass die o.g. Anlagen nicht für Zuwegungen in diesem Bereich konzipiert und gebaut sind, können Anpassungen an die neuen Verhältnisse notwendig werden. Detaillierte Aussagen hierzu können erst getroffen werden, wenn die geplante Trassenführung der Erschließungswege definiert ist.

Für die Planung weiterer beabsichtigter Medienanbindungen sind insbesondere die Abschnitte III/2, Kreuzungen und III/3. Parallelführungen beim Leitungs-/Kabeltiefbau der Schutzanweisung zu beachten.

Im Bereich der Anlagen/des Schutzstreifens dürfen keine tief wurzelnden Bäume, große Sträucher, Hecken etc. gepflanzt. Vorzugsweise ist im Schutzstreifen Rasen anzusäen. Zusätzlich verweisen wir für geplante Bepflanzungen insbesondere auf die Einhaltung von Mindestabständen entsprechend der Schutzanweisung Abschnitt III/6.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.

Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich.

Damit die öffentliche Sicherheit und die Versorgungsaufgaben nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden, sind jegliche Planungsabsichten im Bereich der Anlagen rechtzeitig abzustimmen.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5 i.V.m. §§ 1a und 2a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das bedeutet, dass in analoger Anwendung der §§ 1a und 2a des Baugesetzbuches eine angemessene Auseinandersetzung mit den Fragen des Eingriffs und Ausgleich zu erfolgen hat.

Coswig liegt zwischen Dresden und Meißen ca. 13 km nordwestlich vom Stadtzentrum von Dresden entfernt. Coswig befindet sich im Nordwesten des Naturraums der Dresdner Elbtalweitung auf der Coswiger Heidesand-Terrasse unterhalb der östlichen Hänge des Elbtales. Die mittleren Jahresniederschlagssummen liegen in Coswig bei ca. 650-700 mm.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5-9,0°C. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,1 km nordöstlich des Zentrums von Coswig nördlich der Hohensteinstraße und westlich des Lehdenwegs. Es erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 125 – 133 m ü. NN.

Innerhalb des 4.976 m² großen Geltungsbereiches können schätzungsweise maximal sieben neue Wohngebäude entstehen, was zu einer Versiegelung von maximal ca. 1.750-1.925 m² führen würde. Im Bestand sind ca. 410 m² bereits durch kleinere Gebäude und einen Parkplatz versiegelt, so dass die Neuversiegelung ca. 1.340-1.515 m² betragen wird. Der vorhandene Siedlungscharakter und große Freiflächen bleiben erhalten. Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Ein Teil der Flächen ist bereits bebaut und versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte (vgl. interaktive Karten des LfULG) wird der größte Teil der Böden aus einem Hortisol aus gekipptem Grus führendem Schluff gebildet, der über einem tiefen gekippten Grus führendem Sand liegt. Eine kleine Teilfläche im Nordosten wird aus einem Lockersyrosem-Regosol gebildet, der aus einem gekippten Grus führenden Schluff flach über einem gekippten Grus liegt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Pfarrgrundbach, der in einem Abstand von ca. 85 m nördlich des Geltungsbereiches von Ost nach West fließt. Aufgrund des Abstandes sind hier keine direkten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Das Grundwasser wird durch einen Porengrundwasserleiter in der vorhandenen Art eines Sedimentgesteins geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten für den Geltungsbereich wird laut den GIS-Daten des LfULG über die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) mit mittel bewertet. Für die Regenentwässerung ist die Versickerung von Regenwasser auf dem eigenen Grundstück geplant. Aufgrund der Gegebenheiten, der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches erstrecken sich Kleingärten und Gartenanlagen. Westlich, südlich und nordöstlich des Plangebietes schließt sich eine Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten an.

Das Plangebiet wird zum größten Teil als Garten genutzt. Es befinden sich mehrere Gartenhäuschen im Geltungsbereich. Im östlichen Plangebiet gibt es einen älteren dichteren Laubbaumbestand, an dem sich in Richtung Norden eins der Gartenhäuschen mit einer Lagerfläche anschließt. Einen großen Teil nimmt eine intensiv gepflegte Rasenfläche auf dem Flurstück Nr. 660/1 ein, die unter anderem zum Fußballspielen genutzt wird. Im Nordosten befindet sich ein versiegelter Parkplatz. Der Baumbestand hat einen hohen Wert. Die Wiesenflächen und die Gartenflächen des Satzungsgebietes haben durch die intensive Nutzung einen nachrangigen Wert. Die Lagerflächen und die versiegelten Flächen haben einen geringen Wert. Aufgrund der Bebauung und der Nutzung als Lagerfläche und Parkplatz und der benachbarten Bebauungen ist das Satzungsgebiet vorbelastet und für störungsempfindliche Arten nur bedingt geeignet. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken, Grünland) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Durch die geplante Überbauung geht zwar potenzieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Es wird zur Fällung mehrerer Bäume kommen. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten unbebauten Flächen gärtnerisch gestaltet und genutzt werden. Auf der geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nordwestlich des Geltungsbereiches auf Teilen der Flurstücke Nr. 660/1 und 660/2 der Gemarkung Coswig soll durch Pflanzung von mindestens 14 neuen Obstbäumen eine neue Streuobstwiese angelegt werden. Die geschützten Bereiche werden so dauerhaft gesichert und extensiv genutzt. Aufgrund der Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese erfolgt eine Aufwertung dieser Bereiche. Diese Kompensationsmaßnahme bietet mit den Anpflanzungen und der Extensivierung der Grundfläche potenzielle Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel).

Zur Sicherstellung der Qualität der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme werden entsprechende Forderungen zur Pflanzqualität der neu zu pflanzenden Obstbäume in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für die Sicherung der Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Großen Kreisstadt Coswig und dem Eigentümer der Flurstücke 660/1 und 660/2 abgeschlossen.

Dieser Vertrag beinhaltet auch die dauerhafte Pflege der Ausgleichsfläche.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich, die Wohnbebauung und die im Norden und Osten gelegenen bewaldeten Hänge des Elbtales geprägt. Das Umfeld des Satzungsgebietes wird durch lockere Bebauung mit Freiflächen und guter Durchgrünung bestimmt.

Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der vorhandenen Bäume und Gärten im Umfeld ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Im Geltungsbereich kommt es lediglich zu einer Fällung mehrerer großer prägender Bäume. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine Rolle als Garten. Da auch später nach Bebauung die unbebauten Flächen weiter als Garten genutzt werden können, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Halbtrockenrasen, der als Biotop gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit dem § 21 SächsNatSchG geschützt ist. Der Biotop ist als „Halbtrockenrasen“ unter der Biotopnummer 5908-007 im Biotopverzeichnis eingetragen. Der Abstand zur Grenze des Geltungsbereiches beträgt ca. 95-100 m. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich eine magere Frisch- oder Bergwiese, die ebenfalls als Biotop geschützt ist. Sie ist unter der Biotopnummer 5912-006 im Biotopverzeichnis eingetragen. Der Abstand beträgt ca. 115 m. Eine Beeinträchtigung der Biotope kann aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Siedlungsflächen und Verkehrswege ebenfalls ausgeschlossen werden.

In einer Entfernung von ca. 605 m befindet sich östlich des Geltungsbereiches das FFH-Gebiet „Teiche und Gründe im Friedewald“ mit der EU- Nr. 4847-303 und ca. 2,6 km südwestlich liegt das Vogelschutzgebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ mit der EU-Nr. 4545-452. Ca. 440 m östlich erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ mit der Schutzgebietsnummer d 17. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu deren Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Wohnbebauung und Grünflächen ausgeschlossen werden.