Große Kreisstadt Coswig

Bebauungsplan

Erweiterung Pflegeeinrichtung „Am Spitzgrund“

Satzung

Grünordnungsplan

Fassung vom 09.02.2024

Redaktionell ergänzt 20.08.2024

Planungsträger: Stadt Coswig, Karrasstr. 2, 01640 Coswig

Auftraggeber: MEISOP gGmbH, Friedewaldstr. 10, 01640 Coswig

Bebauungsplanung: Hamann + Krah Stadtplanung Architektur,
Prießnitzstr. 7, 01099 Dresden

Bearbeitung GOP: Schulz UmweltPlanung, Schössergasse 10, 01796 Pirna

Pirna, 09.02.2024, redaktionell ergänzt 20.08.2024 i.A. Jürgen Schulz

---

Inhaltsverzeichnis

1 Veranlassung 4
1.1 Beschreibung der Planungsziele 4
1.2 Ziele aus übergeordneten Fachplanungen 4
1.2.1 Landesentwicklungsplan 4
1.2.2 Regionalplan 5
1.2.3 Flächennutzungsplan 6
2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft 7
2.1 Lage des Plangebietes 7
2.2 Biotop- und Nutzungstypen 7
2.3 Tiere und Pflanzen 11
2.4 Geologie und Böden 12
2.5 Wasser 12
2.6 Klima und Luft 12

2.7 Landschafts- und Siedlungsbild 13
2.8 Schutzgebiete 13
3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft 13
3.1 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung 13
3.2 Quantitative Eingriffsbewertung 15
4 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen 17
4.1 Grünflächen 17
4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen 18
4.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 19
4.5 Artenschutzmaßnahmen 19
5 Literatur- und Quellenverzeichnis 20

Karten:

Karte 1 Grünordnerische Bestandsbewertung
Karte 2 Grünordnerische Maßnahmen

1 Veranlassung

1.1 Beschreibung der Planungsziele

Die Stadt Coswig möchte mit der Planung einen Beitrag zur Schaffung bedarfsgerechter Wohn- und Pflegeangebote leisten. Vorgesehen ist, Flächen für verschiedene, dem Bedarf angepasste Dienstleistungen für die ärztliche Versorgung, Pflege und Betreuung hilfsbedürftiger Menschen zu schaffen.

An der Friedewaldstraße befindet sich bereits das 1913 eingeweihte Altenpflegeheim „Am Spitzgrund“. Zudem besteht ein nach 1990 errichtetes Wohnheim für behinderte Menschen. Beide Einrichtungen werden von der MEISOP gGmbH betrieben. Ermöglicht werden soll nun eine maßvolle bauliche Erweiterung des Gebäudeensembles.

Das städtebauliche Konzept basiert auf der „Machbarkeitsstudie Flurstück 671/25“ des Planungsbüros Sickmann & Noth GmbH Architekten & Ingenieure. Dieses sieht vor, dass im Bereich eines ungenutzten, für die gewünschten Nutzungen nicht sanierungsfähigen Gebäudes, das inzwischen abgerissen wurde, ein Neubau errichtet werden soll, der die bestehenden Pflegeangebote um Dienstleistungsstrukturen ergänzt. Der neu zu errichtende Baukörper soll sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung am Gebäudebestand orientieren.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 671/14 und 671/25 sowie Teilflächen des Flurstücks 671/24 der Gemarkung Coswig und hat eine Größe von knapp 2,5 ha.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes sehen zwei Baufelder im Bereich der bestehenden Gebäude vor, sowie ein Baufeld im Bereich des südwestlich unmittelbar angrenzenden geplanten Neubaustandortes. Die Grundflächenzahl auf der Gemeinbedarfsfläche wird mit 0,6 festgesetzt. In beiden Bereichen werden dreigeschossige Bauten zugelassen.

1.2 Ziele aus übergeordneten Fachplanungen

1.2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) stellt das fachübergreifende Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Raumentwicklung dar. Er hat die Aufgabe, die Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und auf sozial ausgewogene sowie ökologisch und ökonomisch funktionsfähige Raum- und Siedlungsstrukturen hinzuwirken. Der Landesentwicklungsplan übernimmt zugleich die Funktion des Landschaftsprogramms nach dem Sächsischen Gesetz über Naturschutz und

Landschaftspflege (SächsNatSchG). Zusätzlich weist er in der Regel den Auftrag der zeichnerischen Festlegungen von Zielen und Grundsätzen zu Gebietsbezeichnungen, insbesondere im Freiraumbereich, aber auch im besiedelten Bereich, der Regionalplanung zu.

Der LEP 2013 trifft in Bezug auf das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

- Nach Karte 1 des LEP (Raumstruktur) liegt das Plangebiet im Mittelzentrum Coswig an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse.
- Nach Karte 6 (Landschaftsgliederung) befindet sich das Plangebiet in der Landschaftseinheit Dresdner Elbtalweitung und Randlagen.

Zusätzlich werden im Textteil des Landesentwicklungsplanes folgende Ziele konkretisiert:

[Z 2.2.1.7]*: „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“*

[G 2.2.1.1]: *„Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“*

1.2.2 Regionalplan

In der 2. Gesamtfortschreibung des Reionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge aus dem Jahr 2020 sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEPs Sachsens, regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt. Der Regionalplan stellt somit den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur sowie der regionsweit bedeutsamen Festlegungen, dar.

In Bezug auf das Plangebiet trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

- Nach Karte 1 (Raumstruktur) befindet sich das Plangebiet im Mittelzentrum Coswig an einer überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse.
- Nach Karte 3 (Kulturlandschaft) befindet sich das Plangebiet im Sichtexponierten Elbtalbereich. So sollen die wertvollen Blickbeziehungen entlang des Elbtals, sowie zu den Hangbereichen, nicht durch Verbauung gestört werden.
- Nach Karte 5 (Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen - Sanierungsbedarf) befindet sich das Plangebiet in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet.
- Nach Karte 6 (Boden- und Grundwassergefährdung) befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit hoher geologisch bedingter Grundwassergefährdung

Zusätzlich werden im Textteil des Regionalplans folgende Ziele und Grundsätze konkretisiert:

„Es soll zur Unterstützung eines geschlossenen ökologischen Verbundsystems sowie zur Gewährleistung eines gesunden Siedlungsklimas die innerstädtische Begrünung erhalten und entwickelt werden.“

„Es sollen die Stadtrandbereiche weiterhin für die landschaftsbezogene Erholung genutzt und weiterentwickelt werden.“

1.2.3 Flächennutzungsplan

In der seit 20.03.2021 wirksamen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Coswig ist das Plangebiet vollständig als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

2.1 Lage des Plangebietes

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem nachfolgenden Flurkartenauszug zu entnehmen.

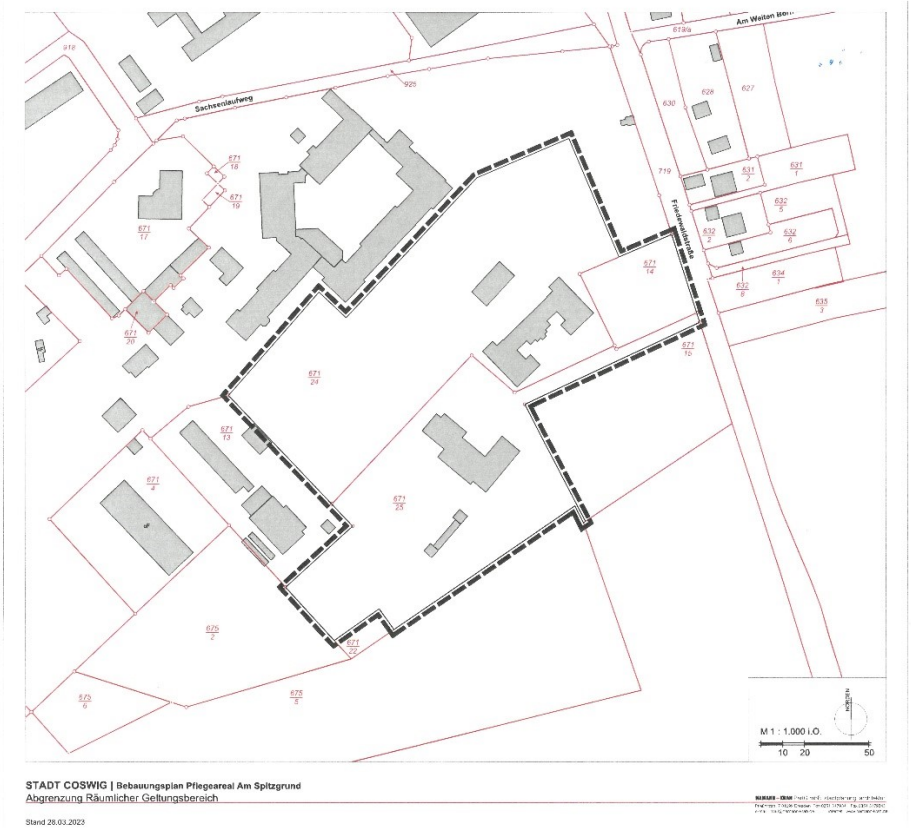

Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

2.2 Biotop- und Nutzungstypen

Bei Begehungen des Plangebietes am 25.04. und 19.07.2023 wurden die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes kartiert. Die Ergebnisse werden in der Karte 1 „Grünordnerische Bestandsbewertung“ dargestellt. Diese sind auch Grundlage der Eingriffsbewertung im Kapitel 3.

Das Plangebiet ist insgesamt durch einen parkähnlichen Charakter mit zahlreichen Altbäumen geprägt.

In der Karte 1 werden die folgenden Biotop- und Nutzungstypen dargestellt:

- Gebäude der vorhandenen sozialen Einrichtungen
- Zufahrt

- Parkanlage im nördlichen Teil
- Gestaltete Grünflächen um die vorhandenen Gebäude
- Abrissbereich mit vegetationsarmen Ruderalflächen im südlichen Teil
- Gehölzsukzession und dichter bewachsene Ruderalfluren im südlichen Randbereich.

Die Flächen mit Vegetation weisen in der Regel einen mittleren Biotopwert auf. In der Parkanlage befinden sich einzelne Höhlenbäume, die einen hohen Biotopwert aufweisen (nach § 21 SächsNatSchG geschützt).

In den nachfolgenden Abbildungen wird der Gebietscharakter verdeutlicht:

Abb. 2: Erweiterungsbereich südwestlich der bestehenden Einrichtung

Abb. 3: Im Hintergrund Parkanlage mit Altbaumbestand

Abb. 4: Gestaltete Grünflächen im Umfeld der vorhandenen Einrichtungen

Abb. 5: Neue Hochbeete und Gewächshaus westlich der vorhandenen Einrichtung

Abb. 6: Südlicher Randbereich an der Erweiterungsfläche

Abb. 7: Westlicher Randbereich mit Nachbarbebauung

2.3 Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes dominieren altgehölzbestandene Parkanlagen, Grünflächen sowie Ruderal- und Sukzessionsfluren. Zwischen den bestehenden Häusern des Pflegeheims hat sich eine Parkanlage entwickelt, welche fast ausschließlich aus Bäumen besteht. Darunter sind Arten wie Hainbuche, Robinie, Kiefer und Eiche sowie Edelkastanie teilweise mit verwildertem Unterwuchs vorhanden. Beim ehemaligen Standort des Altherrenhauses hat sich eine offene vegetationsarme Fläche gebildet, bei der oftmals der sandige Oberboden zu sehen ist. Hier haben sich u.a. folgende Arten als Arten angesiedelt: Berteroa incana (Graukresse), Trifolium arvense (Hasenklee), Achillea millefolium (Gemeine Schafgabe), Rumex thyrsiflorus (Rispen-Sauerampfer), Plantago lanceolata (Spitzwegerich), Artemisia vulgaris (Gemeiner Beifuß), Scorzoneroides autumnalis (Herbst-Löwenzahn), Potentilla reptans (Kriechendes Fingerkraut), Trifolium pratense (Wiesenklee), Potentilla argentea (Silber-Fingerkraut), Daucus carota (Möhre), Anchusa officinalis (Gemeine Ochsenzunge), Chenopodium album (Weißer Gänsefuß), Lactuca serriola (Stachel-Lattich), Taraxacum ruderalia (Gewöhnlicher Löwenzahn), Festuca ovina (Schaf-Schwingel), Matricaria discoidea (Strahlenlose Kamille), Chelidonium majus (Schöllkraut), Conyza canadensis (Kanadisches Berufskraut), Silene vulgaris (Taubenkropf-Leimkraut), Setaria viridis (Grüne Borstenhirse), Sedum acre (Scharfer Mauerpfeffer), Polygonum aviculare (Vogelknöterich), Fallopia convolvulus (Windenknöterich) Urtica L. (Brennnessel), Rumex acetosella (Kleiner Sauerampfer), Galium mollugo (Wiesen-Labkraut), Convolvulus arvensis (Ackerwinde), Sedum telephium (Purpur-Waldfetthenne), Hypericum perforatum (Tüpfeljohanneskraut).
Im Westen des Plangebietes führt ein Schuttweg in Richtung der angrenzenden Entsorgungsanlage. Dieser ist links und rechts von Vegetation im Vorwaldstadium umgeben. Diese Vegetation führt von Westen nach Osten südlich im Plangebiet entlang und trennt so das Offenland vom Nadel-Laub-Mischwald außerhalb des Plangebietes. Dieser Vorwald besteht aus alten Kiefern und Eichen, durchmischt mit Kastanie, Roteiche, Linde, Robinie, Feldahorn und Eiche mit Verjüngung von Linde, Spitzahorn, Eiche, Feld-Ahorn, Feld-Ulme, Bergahorn und Roteiche.
Im Plangebiet befindet sich kein Wald gemäß sächsischem Waldgesetz. Allerdings grenzt im Süden auf Flurstück 675/5 Wald direkt an das Planungsgebiet an.

Im Artenschutzgutachten werden mögliche Vorkommen verschiedener heimischer Tierarten genannt: Der Bereich zählt vermutlich zum Jagdhabitat der Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus. Im abgerissenen Gebäude wurde ein Quartier des Langohrs festgestellt (Chiroplan, 2021).

Es kommen mehrere Brutvogelarten vor, u.a. ist mit Girlitz, Buchfink, Gartengrasmücke, Grünfink, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp zu rechnen. Das Gebiet gehört vermutlich auch zum Jagdrevier von Sperber und Turmfalke.

Auf den lückigen Offenlandflächen sind Vorkommen von Zauneidechsen und Ringelnattern nicht ausgeschlossen, allerdings konnten bei den Begehungen im April und Juli 2023 keine Tiere festgestellt werden.

2.4 Geologie und Böden

Naturräumlich ist das Plangebiet der Heidesandterrasse zuzuordnen. Diese entstand im Pleistozän während der Saalekaltzeit durch die Aufschüttung von Sanden in einem Eisstausee. Ihre Mächtigkeit am Untersuchungsort beträgt mehr als 10m. Das Gelände ist durch die ehemalige Bebauung / Nutzung teilweise anthropogen beeinflusst. Der Festgesteinsuntergrund ist aufgrund seiner Tiefenlage nicht relevant (Geotechnisches Gutachten, IBU Coswig, 01/2024).
Der natürlich anstehende Heidesand ist ein hellbrauner, enggestufter, nicht bis schwach schluffiger, teilweise schwach kiesiger Sand in überwiegend mitteldichter Lagerung. Nur bis ca. 1,7m unter GOK ist er sehr locker bis locker gelagert. Die Auffüllungen bestehen unter Mutterboden überwiegend aus umgelagertem Heidesand mit humosen Anteilen und geringen Beimengungen wie z.B. Ziegelresten. In der Westecke des Plangebietes wurde ein erhöhter Anteil an Asche und Bauschutt erkundet. (Geotechnisches Gutachten, IBU Coswig, 01/2024).

2.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht erkennbar. Das nächstgelegene Gewässer ist der rund 700 m nordöstlich vom Plangebiet gelegene Spitzgrundteich.

Mit den im November 2023 im Rahmen der Baugrunderkundung durchgeführten Aufschlüssen wurde bis zu den Endteufen kein Grundwasser angetroffen. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist im bauwerksrelevanten Tiefenbereich nicht zu erwarten (Grundwasserspiegel > 10m unter GOK). Hinsichtlich der Durchlässigkeit ist der Heidesand gut für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. (Geotechnisches Gutachten)

2.6 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im mäßig trockenen Tiefland der nordwestlichen Dresdner Elbtalweitung. Die Jahresniederschlagssumme beträgt rund 600 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur rund +8 °C.
Bioklimatisch befindet sich das Plangebiet im Bereich einer städtischen Wärmeinsel, wobei die Parkanlage, die naturbelassene Grünfläche und die Fläche für den Gemeinbedarf,

teilweise stark bewachsen sind, was den städtischen Wärmeinseleffekt deutlich mindert und zu einer guten Luftqualität beiträgt. Außerdem ist anzumerken, dass sich das Plangebiet auf der Grenze zwischen städtischer Wärmeinsel und umgebenden Kaltluftentstehungsgebiet befindet (Freiflächen).
Über die lufthygienischen Bedingungen liegen keine aktuellen Angaben vor.

2.7 Landschafts- und Siedlungsbild

Das Plangebiet liegt gut eingegrünt am Stadtrand von Coswig. Die Parkanlage mit dem Altbaumbestand sowie der hohe Durchgrünungsanteil tragen zu einem hochwertigen Landschafts- und Siedlungsbild bei.

2.8 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Vorhandene Höhlenbäume sind nach § 21 SächsNatSchG geschützt.

3 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

3.1 Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft kann unterschieden werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffswirkungen. Nachfolgend werden diesbezüglich die potentiellen Eingriffswirkungen beschrieben.

<u>Baubedingte Eingriffswirkungen:</u>

Bei den baubedingten Eingriffswirkungen handelt es sich um vorübergehende Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit entstehen und kurz- bzw. mittelfristig wirken können.
<u>Flächeninanspruchnahme</u>
Im Zuge der geplanten Neuordnung des Plangebietes werden vor allem Ruderal- und Grünflächen umgewandelt. Es erfolgt eine Versiegelung oder Befestigung von Bodenoberflächen. Dabei gehen die erfassten Strukturen zum Großteil als Lebensraum von Tieren und Pflanzen verloren.
<u>Lärmimmissionen</u>
Durch die Bautätigkeiten sind Lärmimmissionen durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen zu erwarten. Dies kann zu einer Vergrämung von lärmempfindlichen Tierarten und zu einer Beeinträchtigung von deren Lebensräumen führen.

Schadstoffimmissionen
Abgase von Baufahrzeugen und Baumaschinen können temporär zu einer erhöhten Luftschadstoffbelastung oder zu Staubimmissionen führen.
Erschütterungen
Während der Bautätigkeiten kann es zu Erschütterungen kommen. Diese können eine vergrämende Wirkung auf bodenbewohnende Tierarten haben.
Unfallrisiko
Baubedingt sind Tötungen von Tieren nicht auszuschließen. Dies betrifft besonders brütende Vogelarten oder im bzw. auf dem Boden lebende, wenig mobile, nicht fliegende Tierarten. Gehölzentfernungen während der Brutzeit einheimischer Vogelarten können zur Verletzung bzw. Tötung von Jungtieren führen oder die Zerstörung von im Nest liegenden Eiern zur Folge haben.
Barrierewirkung / Zerschneidung
Durch notwendige Erdarbeiten, Hochbauarbeiten sowie die Errichtung von Zuwegungen kann es zur Beseitigung von Habitaten oder Wanderkorridoren während der Bauphase kommen.

Anlagebedingte Eingriffswirkungen:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen wirken in der Regel dauerhaft.
Flächeninanspruchnahme
Durch die geplante Überbauung werden Flächen dauerhaft versiegelt. Diese gehen daher als Lebensraum sowie als Nahrungshabitat z.B. für Vögel verloren.
Barrierewirkung / Zerschneidung
Insbesondere Gebäude, Straßen und Wege können eine dauerhafte Barriere bzw. Zerschneidung des Lebensraumes bodenlebender, wenig mobiler Tierarten, wie z. B. von Reptilien oder Amphibien, darstellen.
Landschaftsbild
Die Gebäude und Nebenanlagen verändern das Landschaftsbild im Plangebiet und der Umgebung. Diese Eingriffe können in der Regel durch eine ausreichende Eingrünung des Gebietes minimiert werden.

Betriebsbedingte Eingriffswirkungen:

Unter betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind die in der Betriebsphase durch die dauerhafte Nutzung entstehenden Wirkungen zu verstehen. Dabei kann es sich z.B. um Lärm sowie um Beunruhigung durch Bewegungseffekte handeln.

3.2 Quantitative Eingriffsbewertung

Die nachfolgende quantitative Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planzustand nach der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ stellt für den Zustand vor und nach dem Eingriff laut Bebauungsplan Punktbewertungen auf, die anschließend miteinander verglichen werden. Die Differenz ergibt das rechnerische Kompensationsdefizit, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 1: Flächenbilanz und Bewertung des Ist-Zustandes im Plangebiet (vgl. Karte 1 „Grünordnerische Bestandsbewertung“)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert (Ist-Wert)*	Wertpunkte
Gehölzsukzession und dichter bewachsene Ruderalfluren	3.263 m²	07.03.200	15	48.945
Gestaltete Grünflächen und Wege	3.930 m²	11.03.000	6	23.580
Erschlossene Parkanlage	10.580 m²	11.03.100	15	158.700
Versiegelte Zufahrt / Parkplatz	640 m²	11.04.100	0	0
Gebäude	1.000 m²	11.05.100	0	0
Reste abgerissener Gebäude/Fundamente	793 m²	11.05.100	1	793
Vegetationsarme Ruderalflächen im Abrissbereich	4.334 m²	11.06.100	4	17.336
Summe:	24.540 m²			**249.354**

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

Der Biotopwert im **Ist-Zustand** beträgt **249.309 Wertpunkte.**

Tab. 2: Flächenbilanz und Bewertung des Plan-Zustandes (vgl. B-Plan und Karte 2 „Grünordnerische Maßnahmen“)

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche	Biotop-Code*	Biotop-Wert (Plan-Wert)*	Wertpunkte
Gemeinbedarfsfläche insgesamt 12.210m², davon max. 60% überbaubar	7.326 m²	11.05.100	0	0
Dachbegrünung auf Dächern von Nebenanlagen	(ca. 1.200 m²)	11.03.900	8	9.600
Gemeinbedarfsfläche, nicht überbaubare Freiflächen	4.884 m²	11.03.000	6	29.304
Pflanzung von mind. 61 hochstämmigen Bäumen auf den Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche: 61 Bäume x ca. 10m² Traufffläche = 610m²	(610 m²)	02.02.430	22	13.420
Private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	10.580 m²	11.03.100	15	158.700
Private Grünfläche Zweckbestimmung Naturbelassene Grünfläche	1.750 m²	02.01.200	21	36.750
Summe:	24.540 m²			**247.774**

*Biotop-Code und –Wert nach „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“

Der Biotopwert im **Plan-Zustand** beträgt **247.774 Wertpunkte. Es verbleibt damit ein geringes rechnerisches Kompensationsdefizit von 249.354 (Tab. 1) – 247.774 (Tab. 2) = 1.580 Wertpunkten. Dies kann durch weitere 8 Baumpflanzungen auf der „Naturbelassenen Grünfläche“ innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. (8 Bäume x 10m² Traufffläche = 80m²; 80m² x 22 Wertpunkte = 1.760 Wertpunkte)**

4 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen

4.1 Grünflächen

(1) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Versiegelungen als Wege und Zufahrten mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1.500m^2 sowie Nebenanlagen, die die sozialen und gesundheitlichen Nutzungen ergänzen, bis zu einer Größe von jeweils 25m^2 bzw. insgesamt von 125m^2 in der Gesamtfläche der Grünflächen zulässig.
(2) Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ sind Versiegelungen unzulässig.

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

(1) Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20%) zulässig.

(2) Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu nutzen und zu versickern.

(3) Dachbegrünung

Die Dächer von Nebengebäuden einschließlich Garagen und Carports sind zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Anpflanzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind 61 Bäume (Hochstämme, 3x verpflanzt) gemäß den Pflanzlisten anzupflanzen, wobei mindestens zu 20% großkronige Bäume aus Pflanzliste 1 zu verwenden sind.

(2) Anpflanzungen auf der „Naturbelassenen Grünfläche“

Auf der „Naturbelassenen Grünfläche“ sind als Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet 8 Bäume als Hochstämme, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14-16cm Stammumfang, aus den nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen.

(3) Pflanzzeitraum, Pflege und Unterhaltung

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Baufertigstellung auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Für die Pflanzungen ist eine mindestens dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

(4) Pflanzlisten

Pflanzqualitäten für Pflanzlisten 1-3: Hochstämme, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14-16cm Stammumfang.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume (15-25m Kronenbreite)

Eßkastanie	-	Castanea sativa
Ginkgo	-	Ginkgo biloba
Schwarznuss	-	Juglans nigra
Ahornblättrige Platane	-	Platanus x acerifolia
Morgenländische Platane	-	Platanus orientalis
Trauben-Eiche	-	Quercus petraea
Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Amerikanische Rot-Eiche	-	Quercus rubra
Winter-Linde	-	Tilia cordata
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos

Pflanzliste 2: Mittelkronige Bäume (8-15m Kronenbreite)

Herbstflammen-Ahorn „Autumn Blaze“	-	Acer x freemanii „Autumn Blaze“
Schneeballblättriger Ahorn	-	Acer opalus
Rotblühende Rosskastanie	-	Aesculus carnea
Südlicher Zürgelbaum	-	Celtis australis

Baum-Hasel	-	Corylus colurna
Amerikanischer Amberbaum	-	Liquidambar styraciflua
Gewöhnliche Hopfenbuche	-	Ostrya carpinifolia
Japanische Nelkenkirsche „Kanzan“	-	Prunus serrulata „Kanzan“
Zerr-Eiche	-	Quercus cerris
Scharlach-Eiche	-	Quercus coccinea
Schnurbaum	-	Sophora japonica
Resista-Ulme „New Horizon“	-	Ulmus „New Horizon“ RESISTA

Pflanzliste 3: Kleinkronige Bäume (4-8m Kronenbreite)

Kegel-Feldahorn „Elsrijk“	-	Acer campestre „Elsrijk“
Säulenförmiger Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides „Columnare“
Kugel-Ahorn	-	Acer platanoides „Globosum“
Pyramiden-Hainbuche	-	Carpinus betulus „Fastigiata“
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Esche „Globosa“	-	Fraxinus excelsior „Globosa“
Blumenesche	-	Fraxinus ornus
Säulen-Amberbaum	-	Liquidambar styraciflua „Paarl“
Scharlach-Kirsche „Rancho“	-	Prunus sargentii „Rancho“
Stadtbirne „Chanticleer“	-	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Säulen-Eiche „Fastigiata“	-	Quercus robur „Fastigiata“
Großlaubige Mehlbeere	-	Sorbus aria „Magnifica“
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Kleinkronige Winter-Linde	-	Tilia cordata „Rancho“

4.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem jeweiligen Grundstück gleichartig zu ersetzen.

(2) Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

Hinweis von Medienträgern: Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist bei Abständen unter 2,50m von der Stammachse zu angrenzenden Leitungen ein Medienschutz herzustellen.

4.5 Artenschutzmaßnahmen

(1) Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Sträuchern, Entfernung der Bodenvegetation, Oberbodenabtrag) darf nur im Zeitraum von 01.Oktober bis 28.Februar erfolgen, um die Zerstörung von Lebensräumen geschützter Tierarten, insbesondere Brutvögeln, zu vermeiden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist sicherzustellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.

(2) Höhlenbäume

Höhlenbäume sind nach § 21 SächsNatSchG geschützt und zu erhalten. Werden Höhlenbäume durch Baumaßnahmen gefährdet oder beseitigt, so sind diese durch die Ökologische Baubegleitung zuvor auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen und es ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

(3) Ersatzquartiere für Fledermäuse und Höhlenbrüter

Es sind 90 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 10 Ersatznistplätze für Höhlenbrüter herzustellen. Der zuständigen Naturschutzbehörde ist dafür eine Ausführungsplanung vorzulegen.

(4) Artenschutzgerechte Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind fledermaus- und insektengerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

(5) Zauneidechsenschutz

Für die Zauneidechsen ist der Baubereich vor Beginn jeglicher Maßnahmen durch einen Reptilienzaun abzugrenzen, damit ein etwaiges Einwandern von Zauneidechsen ausgeschlossen werden kann und Individuen innerhalb des eingezäunten Bereichs mit Hilfe von Bodenfallen vor Beginn der Baumaßnahmen abgesammelt werden können.

(6) Ökologische Baubegleitung

Zur Kontrolle der sachgerechten Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und ggf. erforderlicher Baumschutzmaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen vorzusehen. Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung ist eine Dokumentation anzufertigen, die der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen ist.

5 Literatur- und Quellenverzeichnis

/1/ Grosse Kreisstadt Coswig: Bebauungsplan Erweiterung Pflegeeinrichtung „Am Spitzgrund“, Entwurf, 02/2024, bearbeitet von Hamann+Krah PartG mbB Stadtplanung Architektur

/2/ Planungsbüro Sickmann & Noth GmbH Architekten & Ingenieure: Machbarkeitsstudie Flurstück 671/25

/3/ Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelttechnik (IBU Coswig): Geotechnischer Bericht zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen, B-Plan Erweiterung Pflegeeinrichtung „Am Spitzgrund“

/4/ Chiroplan, Büro für Fledermauskunde: Protokoll zur artenschutzfachlichen Vorortbegehung zum Rückbau des Gebäudes Friedewaldstr. 10, Coswig, Stand: 23.03.2021

/5/ Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2009

/6/ Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.