

Große Kreisstadt Coswig



Bebauungsplan

Erweiterung Pflegeeinrichtung „Am Spitzgrund“

Satzung

Umweltbericht

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 Umweltbericht: Schulz UmweltPlanung, Schössergasse 10, 01796 Pirna



Pirna, 09.02.2024, redaktionell ergänzt 20.08.2024

i.A. Jürgen Schulz

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Darstellung der gebietsbezogenen Ziele des Umweltschutzes	6
1.2.1	Landesentwicklungsplan	6
1.2.2	Regionalplan	7
1.2.3	Flächennutzungsplan	8
1.3	Fachgesetzliche Vorgaben	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	10
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2.1.2	Schutzgut Boden	14
2.1.3	Schutzgut Wasser	14
2.1.4	Schutzgut Fläche	14
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	16

2.1.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.1.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	16
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	17
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser	17
2.2.3	Auswirkungen auf Klima und Luft	19
2.2.4	Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	19
2.2.5	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	19
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	19
2.2.7	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltwirkungen	20
3.1	Private Grünflächen	20
3.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
3.3	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	20
3.4	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
3.5	Artenschutzmaßnahmen	21
3.6	Sonnenenergienutzung	21
3.7	Waldschutz	22
3.8	Bodenschutz	22
3.9	Radonschutz	22
4	Zusätzliche Angaben	23
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	23
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
5	Literatur- und Quellenverzeichnis	24

1 Einführung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes



Abb. 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes; Bestand

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 Bau-
felder im Bereich der bestehenden Gebäude vor, sowie ein Baufeld im Bereich des süd-
westlich unmittelbar angrenzenden geplanten Neubaustandortes. Die Grundflächenzahl
auf der Gemeinbedarfsfläche wird mit 0,6 festgesetzt. In beiden Bereichen werden drei-
geschossige Bauten zugelassen.



GROSSE KREISSTADT COSWIG
Bebauungsplan Nr. 72 Erweiterung Pflegeeinrichtung 'Am Spitzgrund'
Teil A - Planzeichnung
Entwurf - Fassung: 09.02.2024

HAMANN + KRAH Fertigungstechnik, Maschinenbau, Kunststofftechnik
Postfach 9, 01099 Dresden Telefon (0351) 27434-1 Fax (0351) 27434-2
E-Mail: mailto:service@hkr.de Internet: www.hamann-krah.de

Abb. 2: Entwurf des Bebauungsplanes (Hamann+Krah, 02/2024)

1.2 Darstellung der gebietsbezogenen Ziele des Umweltschutzes

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 Regionalplans 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).

1.3 Fachgesetzliche Vorgaben

Insbesondere die folgenden umweltrechtlichen Vorgaben sind für die Bebauungsplanung von besonderer Bedeutung:

Sparsamer und schonender Umgang mit Boden und Fläche

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) führt aus, dass „[...] mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) führt weiterhin aus, dass „[...] die nachhaltige Funktion des Bodens zu sicher oder wiederherzustellen ist. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden“.

Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. § 18 Abs. 1 BNatSchG führt weiterhin aus: „Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden“. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 des BNatSchG ist es verboten:

- „1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Die §§ 20 bis 30 sowie 32 BNatSchG bzw. §§ 13 bis 23 SächsNatSchG weisen bestimmte Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiete aus. Die Erklärung der jeweiligen Schutzgebiete liegt den Ländern. Sie bilden die rechtliche Grundlage für Schutzzwecke, Verbote und Gebote sowie die Pflege und Entwicklung eines Schutzgebietes.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nach der Artikel 13 Abs. 2 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates gilt wie folgt: *„Damit Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete und die Umwelt, einschließlich unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvoller bzw. besonders empfindlicher Gebiete, besser vor den Gefahren schwerer Unfälle geschützt werden können, müssen die Mitgliedstaaten in ihren Politiken zur Flächennutzungsplanung oder anderen einschlägigen Politiken dafür sorgen, dass zwischen diesen Gebieten und Betrieben, die solche Gefahren bergen, angemessene Abstände eingehalten werden und dass bei bestehenden Betrieben gegebenenfalls ergänzende technische Maßnahmen durchgeführt werden, damit die Gefährdung von Personen bzw. der Umwelt auf einem annehmbaren Niveau bleibt“.*

Gehölzschuttsatzung der Stadt Coswig

Zusätzlich haben Gemeinden und Städte eine Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern erlassen. Es gilt die Gehölzschuttsatzung der Stadt Coswig in der Fassung vom 26.05.2022.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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.

Es sind im Plangebiet folgende Biotop- und Nutzungstypen vorhanden:

- 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. 3: Erweiterungsbereich südwestlich der bestehenden Einrichtung



Abb. 4: Im Hintergrund Parkanlage mit Altbaumbestand



Abb. 5: Gestaltete Grünflächen im Umfeld der vorhandenen Einrichtungen



Abb. 6: Neue Hochbeete und Gewächshaus westlich der vorhandenen Einrichtung



Abb. 7: Südlicher Randbereich an der Erweiterungsfläche

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* (Hasenklée), *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgäbe), *Rumex thyrsiflorus* (Rispen-Sauerampfer), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Scorzoneroide autumnalis* (Herbst-Löwenzahn), *Potentilla reptans* (Kriechendes Fingerkraut), *Trifolium pratense* (Wiesenklée), *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* (Windknöterich), *Urtica L.* (Brennnessel), *Rumex acetosella* (Kleiner Sauerampfer), *Galium mollugo* (Wiesen-Labkraut), *Convolvulus arvensis* (Ackerwinde), *Sedum telephium* (Purpur-Waldfettchen), *Hypericum perforatum* (Tüpfel-Johanneskraut).

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

2.1.2 Schutzgut Boden

Naturräumlich ist das Plangebiet der Heidesandterrasse zuzuordnen. Diese entstand im Pleistozän während der Saalekaltzeit durch die Aufschüttung von Sanden in einem Eistausee. 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).

2.1.3 Schutzgut 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. In Auffüllungen darf in der Regel nicht versickert werden (Geotechnisches Gutachten). Während der Bau- und Betriebsphase ist durch Beachtung einschlägiger Schutzbestimmungen zum Schutz des Grundwassers dafür Sorge zu tragen, dass keine Gefährdungen des Grundwassers eintreten.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Die derzeitige Flächennutzung geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor. Sie resultiert aus der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes (Karte 1). Die Flächenversiegelung im Plangebiet durch Gebäude, Zufahrten und Wege beträgt derzeit ca. 2.500m², wobei nicht alle Zufahrten und Wege aufgemessen wurden und der tatsächliche Versiegelungsanteil aufgrund von Überbauungen in der Parkanlage etwas höher liegen dürfte.

Tab. 1: Flächenbilanz des Ist-Zustandes im Plangebiet

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche
Gehölzsukzession und dichter bewachsene Ruderalfluren	3.263 m ²
Gestaltete Grünflächen und Wege	3.930 m ²
Erschlossene Parkanlage	10.580 m ²
Versiegelte Zufahrt / Parkplatz	640 m ²
Gebäude	1.000 m ²
Reste abgerissener Gebäude/Fundamente	793 m ²
Vegetationsarme Ruderalflächen im Abrissbereich	4.334 m ²
Summe:	24.540 m ²

2.1.5 Schutzgut 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.

2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

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.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einzeldenkmale oder unter Denkmalschutz stehende Sachgesamtheiten.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich jedoch das denkmalgeschützte Gebäude „Wettinstift“, das im Jahre 1913 eröffnet wurde. Dabei handelt es sich um ein markantes Beispiel des Reformstils mit bau- und ortsgeschichtlicher Bedeutung.

Außerdem befinden sich im Gebiet verschiedene stadttechnische Erschließungsanlagen.

2.1.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Beim Plangebiet handelt es sich bereits um eine ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche, mit Gebäuden und Einrichtungen, die sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen. Der Standort befindet sich in ruhiger und durchgrünter Lage am Stadtrand von Coswig und kann als sehr geeignet für diese Nutzungen betrachtet werden.

Der parkähnliche Charakter mit hohem Altbaumbestand sowie eine Vielzahl von Wegen und hochwertigen Aufenthaltsbereichen schafft eine hohe Erlebnis- und Aufenthaltsqualität und fördert soziale und gesundheitliche Aspekte.

Spezielle Angaben über Lärmbelastungen liegen nicht vor, doch dürfte die Lärmentwicklung durch angrenzenden Verkehrs vernachlässigbar sein. Westlich an das Plangebiet angrenzende Nutzungen über einen gewissen Randeffekt aus, es ist jedoch ebenfalls nicht mit größeren Einschränkungen der Wohn- und Erholungsqualität zu rechnen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

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

Bei den baubedingten Eingriffswirkungen handelt es sich um vorübergehende Beeinträchtigungen, die während der Bauzeit entstehen und kurz- bzw. mittelfristig wirken können.

Im Bereich der Baufelder ist mit der vollständigen Beseitigung der Vegetation zu rechnen. Außerdem werden je nach Jahreszeit, in der die Baumaßnahmen stattfinden, mit der Beeinträchtigung von Lebensräumen heimischer Tierarten zu rechnen. Deshalb ist es wichtig, dass die Eingriffe möglichst außerhalb der Aktivitätszeiten dieser Tiere stattfinden.

Die Beseitigung von Gehölzen muss im zulässigen Zeitraum im Winter vorgenommen werden, um brütende Vögel etc. zu schonen.

Nach § 21 SächsNatSchG geschützte Höhlenbäume sind zu schützen und zu erhalten und im Falle von Gefährdungen durch die Ökologische Baubegleitung zu kontrollieren.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser

Durch die Gebietsentwicklung werden zusätzliche Flächen versiegelt und für bauliche Zwecke in Anspruch genommen, wie aus der in Tabelle 2 dargestellten Flächennutzung im Planzustand hervorgeht. Dies hat auch negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, wie Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildung. Diese Auswirkungen können durch die weitgehend Versickerung des von den befestigten Flächen ablaufenden Niederschlagswassers vermindert werden. Im Geotechnischen Gutachten wird dargelegt, dass sich die Untergrundverhältnisse für eine Versickerung eignen, jedoch außerhalb von anthropogenen Auffüllungen.

Tab. 2: Flächenbilanz des Plan-Zustandes

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche
Gemeinbedarfsfläche insgesamt 12.210m ² , davon max. 60% überbaubar	7.326 m ²
Gemeinbedarfsfläche, nicht überbaubare Freiflächen	4.884 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	10.580 m ²
Private Grünfläche Zweckbestimmung Naturbelassene Grünfläche	1.750 m ²
Summe:	24.540 m ²

2.2.3 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Flächenversiegelung hat auch Auswirkungen auf lokalklimatische Funktionen, indem es zu einer höheren Wärmebelastung durch Aufheizung über bebauten Flächen kommt. Dieser kleinklimatische Effekt wird jedoch durch die Erhaltung der Parkanlage und des Altgehölzbestandes sowie durch die Anpflanzung zahlreicher zusätzlicher Bäume (s.u.) kompensiert, sodass nicht mit nachhaltigen Verschlechterung der lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet zu rechnen ist. Eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens infolge der Erweiterung der Einrichtungen lässt ebenfalls keine signifikante Erhöhung der Luftbelastung erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Der parkähnliche Charakter der gesamten Anlage bleibt erhalten. Der Standort fügt sich weiterhin gut in das Landschaftsbild ein. Dazu trägt das Maß der geplanten Bebauung, das sich an die vorhandene Bebauung anlehnt, bei. Der Altbaumbestand bleibt erhalten und trägt weiterhin zur Durchgrünung bei. 61 neue Baumpflanzungen werden zusätzlich zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

2.2.5 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar. Die erschließungstechnischen Voraussetzungen werden entsprechend den neuen Nutzungsbedürfnissen angepasst.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die Planung dient in hohem Maße sozialen und gesundheitlichen Anliegen des Menschen. Am vorhandenen Gebietscharakter wird sich durch die Planung kaum etwas ändern. Die Erweiterungsflächen schaffen zusätzliche Möglichkeiten für soziale Dienstleistungen. Die Außenanlagen werden bedarfsgerecht gestaltet und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Die zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen befördern eine visuell-ästhetische Aufwertung und eine Verbesserung der Lufthygiene. Aufgrund der immissionsrechtlich wenig konflikträchtigen Charakteristik der geplanten Einrichtungen und der Abstände zu umliegenden Immissionsorten wird von einer sicheren Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach Punkt 6.1 TA-Lärm an den umliegenden Immissionsorten ausgegangen.

2.2.7 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung bliebe der Gebietscharakter bestehen, ohne wesentliche bauliche oder erschließungstechnische Veränderungen oder Umgestaltung der Außenanlagen. Damit könnte jedoch keine Verbesserung der sozialen Dienstleistungen erreicht werden.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltwirkungen

3.1.1 Private Grünflächen

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Versiegelungen als Wege und Zufahrten mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1.500m² sowie Nebenanlagen, die die sozialen und gesundheitlichen Nutzungen ergänzen, bis zu einer Größe von jeweils 25m² bzw. insgesamt von 125m² in der Gesamtfläche der Grünflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturbelassene Grünfläche“ sind Versiegelungen unzulässig.

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

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

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

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

3.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen

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.

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.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Bau fertigstellung 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.

3.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

3.5 Artenschutzmaßnahmen

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 Brutvögel, zu vermeiden. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist sicherzustellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.

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.

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

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.

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.

Zur Kontrolle der sachgerechten Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie 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.

3.6 Sonnenenergienutzung

Auf jeweils mindestens 50% der Dachflächen von Hauptgebäuden sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu errichten, um den Anforderungen an eine moderne, energiebewusste Energieversorgung zu genügen.

3.7 Waldschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Waldflächen im Sinne des § 2 SächsWaldG. Im Süden grenzt jedoch direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wald auf dem Flurstück 675/5 an. Diese Waldfläche ist Bestandteil der Forstabteilung 141a, Forstrevier Meißen. Im Bebauungsplan wird der gesetzliche Waldabstand zu dieser angrenzenden Waldfläche (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG) dargestellt. (vgl. Abb. 2) Die Baugrenze im Baufeld 1 (Erweiterungsbereich) auf Flurstück 671/25 wird im Entwurf des Bebauungsplanes nun zurückgenommen auf Flächen außerhalb des gesetzlichen Waldabstandes, wodurch der Waldschutz gewährleistet wird.

3.8 Bodenschutz

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand besteht für das Flurstück 671/25 der Gemarkung Coswig kein Eintrag im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA).

3.9 Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz und die novellierte Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude errichtet hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern. Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie stellt dafür einschlägige Informationen zur Verfügung. Nach dem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet außerhalb festgelegter Radonvorsorgegebiete.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser greift auf eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung als fachliche Grundlage zurück. Eine Untersuchung geschützter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG wurde durchgeführt (s. Artenschutzrechtliche Prüfung).

4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Plan-UP-Richtlinie 2001 sind die erwarteten erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c (1) BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden „*erheblichen Umweltauswirkungen, [...] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen*“. Folgende Überwachungsmaßnahmen werden in diesem Fall für sinnvoll erachtet:

- Überprüfung der festgesetzten Art und des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung
- Überprüfung der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen
- Überprüfung der Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Zudem erfolgen Angaben zur Berücksichtigung dieser Auswirkungen in den grünordnerischen und den sonstigen umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen. Die umweltfachliche Beurteilung erfolgt auf der Grundlage von Geländebegehungen im Frühjahr/Sommer 2023.

Mit dem Vorhaben sind Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen verbunden. Der Gebietscharakter wird jedoch nicht wesentlich verändert.

Durch die festgesetzten umweltbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen ist eine Minimierung und ein Ausgleich von Umweltwirkungen auf die o.g. Schutzgüter möglich.

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

/7/ Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)