

STADT COSWIG (ANHALT)
INNENBEREICHSSATZUNG "HÄNDELWEG"
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
ENTWURF

19.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ALLGEMEINES	3
2.	PLANUNGS- UND UMWELTRECHT	4
3.	BEGRÜNDUNG	5
3.1	Aktueller Zustand der Einbeziehungsfläche	5
3.2	Satzungsziele und -inhalte	5
3.3	Natur und Landschaft	8
4.	VERFAHRENSVERMERK	14

**Begründung zur Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stadt Coswig (Anhalt) – (Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB)
Landkreis Wittenberg**

1. ALLGEMEINES

Mit der vorliegenden Satzung wird in einem Teilbereich der Westvorstadt der Stadt Coswig (Anhalt) die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgesetzt.

Die Stadt Coswig (Anhalt) mit ihren rd. 11.824 Einwohnern (Stand Dezember 2018) ist als Sitz der Einheitsgemeinde Coswig (Anhalt) kreisangehörige Stadt des Landkreises Wittenberg. Sie ist ferner in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße B 187 Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze durchzieht südlich des Einbeziehungsgebietes als zentrale West-Ost-Achse die Stadt. Von einem innerstädtischen Knotenpunkt, nordöstlich des Satzungsgebietes, führen die Landesstraßen L 121 Zerbst – Coswig (Anhalt) und die Bundesstraße B 107 Coswig (Anhalt) – Richtung Landesgrenze Brandenburg durch die Stadt.

Coswig (Anhalt) gehört zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern und zu schaffen (Z 15 LEP ST 2010, Kap. 1.4 Ländlicher Raum).

Entsprechend dem Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, ist die Stadt Coswig (Anhalt) Grundzentrum. Grundzentrum ist der jeweils im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Coswig (Anhalt), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 4 STP DV. Die Abgrenzung des Grundzentrums Coswig (Anhalt) ist in der Beikarte B.5 zum STP DV festgelegt. Die Einbeziehungsfläche befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung. Das nächst gelegene Mittelzentrum ist die Lutherstadt Wittenberg; das nächst gelegene Oberzentrum die Stadt Dessau-Roßlau.

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, in der sich die Einbeziehungsfläche befindet, liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).¹ Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg besitzt die Planungsinhalte Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W 2018 im April 2019 ersetzt dieser gemeinsam mit dem vorstehend genannten Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren

¹ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Als informelles Planungs- und Steuerungsinstrument verknüpft das Integrierte Gemeindliche Entwicklungskonzept die planerischen, sozialen, kulturellen, ökonomischen, ökologischen und technischen Belange der Kommune und überführt diese auf eine strategische und umsetzungsorientierte Ebene.² "Ziel des IGEK Stadt Coswig (Anhalt) 2030 ist es, im Rahmen eines ganzheitlichen Ansatzes Anpassungserfordernisse und -strategien in allen Bereichen der kommunalen Entwicklung aufzuzeigen.

Zusammenfassend können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen und informellen städtischen Planungen keine sich ergebenden, negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung der Innenbereichssatzung erkannt werden.

2. PLANUNGS- UND UMWELTRECHT

Im parallel zur Aufstellung vorliegender Innenbereichssatzung im Aufstellungsverfahren befindlichen Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt), welcher sich derzeit im Stadium der Erarbeitung des Entwurfes befindet, wird der Bereich der Einbeziehungsfläche einerseits einer Grünfläche und andererseits einer Fläche für Gemeinbedarf (ehemalige Schule und Turnhalle) zugeschlagen. Der Bereich der Einbeziehungsfläche grenzt im Westen an eine Wohnbaufläche an. Da die Schule und die Turnhalle bereits nicht mehr existieren, wird die Flächendarstellung im Ergänzungsflächennutzungsplan im weiteren Aufstellungsverfahren auf die Inhalte der vorliegenden Einbeziehungsatzung hin angepasst.

Es handelt sich hierbei nicht um eine Baulücke, da die von Norden, Osten und Süden direkt anschließenden Flächen Grünflächen sind. Somit ist der Bebauungszusammenhang zwischen der Wohnbebauung im Westen und der Wohnbebauung im Süden und Osten unterbrochen. Eine Bebauung dieses Teilbereiches gemäß § 34 BauGB ist somit nicht möglich.

Die Einbeziehungsfläche ist gegenwärtig den Siedlungsfreiflächen gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Sie ist hinsichtlich ihrer Funktion im Naturhaushalt als überprägt und nur noch bedingt leistungsfähig einzustufen. Vor dem Hintergrund des sehr geringen räumlichen Umfangs des Einziehungsbereiches und seiner Lage ergibt sich hier für die Umweltschutzgüter im Bestand keine erkennbar besondere Bedeutung oder Befindlichkeit. Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Geschützte Biotope gemäß § 22

² Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK) der Stadt Coswig (Anhalt) vom Januar 2017, Seite 5

NatSchG LSA kommen nicht vor. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden nicht berührt.

3. BEGRÜNDUNG

3.1 Aktueller Zustand der Einbeziehungsfläche

Gegenwärtig ist der Bereich der Innenbereichssatzung eine Grünfläche, welche überwiegend aus Rasenfläche besteht und im südlichen Bereich vereinzelt mit Sträuchern bewachsen ist. Ein Großteil des Geländes befindet sich östlich vorhandener Wohnbebauung, angrenzend an eine hier befindliche Gebäudeumfahrung. Das Gelände der Einbeziehungsfläche steigt von Südosten nach Nordwesten an.

Die Abgrenzung der Einbeziehungsfläche zum Innenbereich der Ortslage erfolgt im Westen durch den Verlauf der bestehenden PKW-Stellplatzbegrenzung und im Norden durch eine Böschung mit wertgebendem Gehölzbestand. Im Süden quert die Einbeziehungsfläche ein unbefestigter Weg in Richtung Mozartweg (Fortsetzung als Fuß-/Radweg in Richtung Osten), der als Verbindungsweg Richtung Altstadt dient.

Im Zuge des Stadtumbaues wurde im Bereich der Einbeziehungsfläche eine Turnhalle abgerissen, deren Überreste Teilflächen des Bereiches der Einbeziehungsfläche erfassen.

3.2 Satzungsziele und -inhalte

Aufgrund der durch die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft eG Coswig (Anhalt), nachfolgend AWG eG genannt, gesehenen Entwicklungserfordernisse ist diese an die Stadt Coswig (Anhalt) mit der Bitte um Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Integration eines Garagenhofes im Bereich des Wohngebietes Mozartweg/Händlerweg herantreten. Konzeptionell ist von der AWG eG angedacht eine Kombination aus Einzelgaragen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen für ihre Mieter im Bereich des Händlerweges entstehen zu lassen, um damit der Nachfrage nach derartigen Nutzungen zu entsprechen. Hiermit soll eine zeitgemäße Unterbringung des ruhenden Verkehrs gewährleistet, eine dauerhafte Attraktivität des vorgehaltenen Wohnungsangebotes sichergestellt und die Bestandsvermietung sowie die Vermietung des Leerstandes verbessert werden. Des Weiteren würde das zusätzliche Angebot an Parkflächen das Wohngebiet entlasten, den Parkdruck auf die vorhandenen Stellplatzanlagen reduzieren und das Verkehrsaufkommen (Parkplatzsuche der Mieter im Wohngebiet wird erleichtert) verringern.

Die Wahl des Standortes ergibt sich aufgrund der räumlichen Nähe der Einbeziehungsfläche zu den Wohngebäuden des Vermieters (AWG eG), der geregelten Eigentumsverhältnisse (Grundstück ist Eigentum der AWG eG), sowie der optimalen Integrationsmöglichkeit der geplanten Größenordnung des Vorhabens in die örtlichen Gegebenheiten. Somit kann der im Norden an die Einbeziehungsfläche angrenzende, wertgebende Gehölzbestand sowie die sich im Südwesten (außerhalb der Abgrenzung) befindliche Solitäreiche im Zuge der Realisierung des Vorhabens unangetastet bleiben. Der bestehende unbefestigte Weg s.o., wird durch das bestehende Konzept/die Einbeziehungsfläche überlagert. Es bestünde jedoch die Möglichkeit ohne großen Aufwand diesen bei Bedarf nach Süden zu verlegen.

Durch den nahezu vollständigen Abbruch der ehemaligen Schule und Turnhalle ist in diesem Teilbereich die Geschlossenheit des Ortsrandes verloren gegangen. Mit der in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsfläche wird ein Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Wohnstandortes Mozartweg/Händelweg geleistet.

So ist es das Ziel der Stadt Coswig (Anhalt) mittels vorliegender Satzung eine städtebauliche Erweiterung im vorliegenden Planungskontext vorzunehmen und damit die Entwicklungsperspektive der Ortslage in diesem Teilbereich abschließend planungsrechtlich zu klären und für absehbare Zeit angemessen aufzuzeigen. Eine bauliche Abrundung drängt sich daher auf und ist in ihrer Kleinteiligkeit maßstäblich in den Innenbereich der Stadt Coswig (Anhalt) integrierbar. Mit der einbezogenen Fläche soll es gelingen, die Prägnanz und Geschlossenheit des Siedlungskörpers in diesem Bereich durch die Integration der v. g. baulichen Anlagen abzurunden. Gleichzeitig stellt diese Satzung kein Hindernis dar, die südlich angrenzenden Flächen fernerhin zusammenhängend entwickeln zu können. Bei einer Bebauung der Einbeziehungsfläche kann ein angemessener Beitrag zur Betonung der Geschlossenheit des Siedlungskörpers und zur Abgrenzung gegenüber angrenzender Grünflächen an dieser Stelle entstehen.

Das Gebiet schließt im Westen an ein Wohngebiet an, welches vorrangig durch Wohngebäude in Blockbauweise mit zugehörigen Garagen- und Stellplatzanlagen geprägt ist. Der Bereich der Innenbereichssatzung fügt sich mit der auf ihr festgesetzten zulässigen Nutzung in den Bebauungs- und Nutzungszusammenhang ein. So wird auf Grund der Siedlungsstruktur der Westvorstadt der Stadt Coswig (Anhalt) im Rahmen der vorliegenden Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB durch die Stadt Coswig (Anhalt) die gemäß Nr. 3 vorgegebene Option in Anspruch genommen.

Die Stadt Coswig (Anhalt) legt Wert darauf, dass sich neue Gebäude bzw. Nutzungen gemäß den Regelungen von § 34 Abs. 1 BauGB in ihre unmittelbare Umgebung einfügen. Das angrenzende Wohngebiet, als Teilbereich der Westvorstadt, entstanden in den 50er und 60er Jahren des 20. Jh., ist in der Typik der Bebauung so angelegt, dass eine Mischung aus mehrgeschossigen Mietwohnungen (Wohnblöcken) mit teilweise zugehörigen Garagenstandorten und

Stellplatzanlagen unterschiedlicher Art vorherrscht. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr wurden aufgrund des ständig ansteigenden Bedarfes an Garagen- und Stellplatzanlagen bis zur heutigen Zeit immer wieder ergänzt. Aus dieser siedlungsräumlichen Prägung heraus fügt sich das geplante Vorhaben eines Garagenhofes ohne Zweifel nach Art und Maß der baulichen Nutzung in diese Umgebung ein.



Die verkehrliche Erschließung ist gegeben bzw. kann aus den angrenzenden Anliegerstraßen/Wohnwegen heraus an das Grundstück herangeführt werden. Die Erschließung (Zufahrt) der Einbeziehungsfläche erfolgt dabei ausschließlich vom westlich angrenzenden Straßenverlauf (Flurstück 274). Die Abfahrtsverkehre werden südlich des Wohngebäudes Händelweg 26 – 30 geführt. Sie könnten zukünftig auch, zur Verbesserung der hiesigen Wohnqualität, über die an der Nordgrenze des Flurstückes 274 verlaufende Erschließungsstraße (i. V. m. einer Fahrbahnaufweitung - Anlage einer Ausweichfläche für PKW-Begegnungsverkehr) geführt werden können, womit das Befahren in beiden Richtungen möglich wäre. Hierdurch könnten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gegenüber der gegenwärtigen Situation reduziert werden. Die Herstellung der Verkehrsführung w. v. würde optional durch den Grundstückseigentümer, unabhängig von vorliegender Innenbereichssatzung, erfolgen können.

Die Medienanschlüsse (Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon) befinden sich im ortsüblichen Standard in den oben genannten Anliegerstraßen/Wohnwegen und werden allenfalls mittelfristig einen Ausbau entsprechend des Bedarfs erfahren.

Das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird direkt auf dem Grundstück versickert. Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser erfolgt über Mulden.

Im Rahmen der Vorbereitung von Baumaßnahmen wurde über eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, im Rahmen einer Baugrunduntersuchung geprüft, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend tiefe Lage des Grundwasserspiegels auch in regenreichen Jahreszeiten) im Satzungsgebiet gegeben sind. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung können der Tabelle der Anlage entnommen werden. Das Baugrundgutachten³ ist in der Stadtverwaltung Coswig (Anhalt) einzusehen.

Allgemein gilt:

- Die bauausführenden Betriebe werden auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA geregelt.
- Kampfmittelfunde jeglicher Art können niemals ausgeschlossen werden. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

3.3 Natur und Landschaft

Die mit der Innenbereichssatzung "Händelweg" einbezogene Außenbereichsfläche in der Weststadt von Coswig (Anhalt) soll "überplant" und einer (neuerlichen) baulichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um Teilflächen eines ehemaligen Schulstandortes mit Turnhalle am Rand einer Wohnsiedlung aus den 50er und 60er Jahren, der beräumt wurde. Nach Norden schließen sich größere unbebaute Flächen eines historischen Fabrikareals an, im Süden und Osten die Grundfläche der abgeräumten Turnhalle sowie ehemalige Außen-sportflächen. Wegen der Flächenausdehnung der Freiflächen im Verhältnis zur Bebauungsstruktur stellt sich die städtebauliche Situation nicht als "Baulücke" dar, sondern ist als Außenbereichslage gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Da nach der Nutzungsaufgabe das Gelände zwar nur oberflächlich beräumt, die ursprüngliche Eingrünung (Rasen, Zierbeete, Hecken und Baumanpflanzungen) aber teilweise erhalten blieb, können bei einer neuen baulichen Inanspruchnahme Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter nicht gänzlich

³ Stellungnahme über Untergrund- und Grundwasserverhältnisse von DI Andreas Müller, Ingenieurbüro für Baugrund aus Dessau-Roßlau, Vorgang 190701, Stand Juli 2019

ausgeschlossen werden, die auch dem naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG entsprechen: Eingriffe in Natur und Landschaft sind immer dann gegeben, wenn "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können", zu erwarten sind. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn bisher unbebaute, offene Bodenfläche versiegelt wird. Dies wird mit vorliegender Innenbereichssatzung vorbereitet, in dem heute faktische Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden und damit Baulandqualität erhalten.

Voraussetzung für die Aufstellung und Änderungen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist es, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Ermittlung und Bilanzierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt nach dem sog. LSA-Modell (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) zur Anwendung der Eingriffsregelung des BNatSchG.

Bedingt durch den geringen räumlichen Umfang des zu erwartenden Eingriffs, die bestehenden Vorprägungen und intensiven Nutzungen der Vergangenheit sowie die Einflüsse durch die westlich angrenzende Wohnsiedlung sind Umweltauswirkungen, die i. S. d. Erheblichkeit über das Plangebiet hinausgehen oder kompensatorisch nicht im Zuge der Bauleitplanung zu bewältigen wären, hier nicht zu erwarten.

Die Biotopausstattung der Einbeziehungsfläche besteht im Wesentlichen aus intensiv genutzten Siedlungsbiotopen, insbesondere Trittrasen (ruderalisierter Landschaftsrasen) und linearer Gehölzstruktur sowie nahezu vegetationsloser Fläche. Die Oberflächen sind offenbar stark verdichtet und es sind noch bauliche Überreste im Boden, so dass keine nennenswerte Gehölzsukzession stattgefunden hat; die krautige/grasige Vegetation ist wegen der Kombination von Trockenheit und Verdichtung eher spärlich. Trockenrasen haben sich nicht entwickelt. Teilweise sind Betonplatten, Mauern und Fundamentreste an der Oberfläche sichtbar.

Mit Ausnahme einer Zierhecke mit jüngeren Einzelbaumpflanzungen sind auf der Fläche keine nennenswerten Gehölze zu verzeichnen, in der Nähe und im Umfeld aber schon. Insbesondere ist hier eine stattliche alte Eiche (Stammumfang mehr als 400 cm) im Südwesten zu nennen, die sich knapp außerhalb des Plangebietes befindet und unbedingt von möglichen Schäden durch Baumaßnahmen freizuhalten ist. Das Gelände reicht im Norden bis an eine dicht bewachsene Böschung (außerhalb des Plangeltungsbereiches), die bereits zum

Areal der ehemaligen Steingutfabrik gehört. Auf der Böschung und den dahinterliegenden Flächen haben sich zusammenhängende Gehölzbestände entwickelt, an der Böschung selbst Gebüsch aus vorwiegend heimischen Arten.

Im Süden der Vorhabenfläche sind die seinerzeit zur Eingrünung der Schule angelegten Hecken noch vorhanden, daran anschließend (bereits außerhalb des Plangeltungsbereiches) befand sich eine Laufbahn sowie eine Sprunggrube, der Standort der abgeräumten Turnhalle wurde mit Landschaftsrasen zwischenbegrünt, stellenweise kommt Heckenrose auf, weiterhin Landreitgras.

Die Karten der aktuellen Biotoptypen sind Bestandteil der hiesigen Begründung.

Die mit der Innenbereichssatzung ermöglichte Bebauung ist dem sog. Einfügebotsgebot unterworfen. Dies bezieht sich auch auf das Maß der baulichen Nutzung des neuen Standorts für Garagen und Stellplätze. Dafür wird es zu Verlusten der vorhandenen Vegetation kommen, vor allem ist die südliche Hecke mit den darin eingestreuten Einzelbäumen betroffen. Für Anpflanzungen sind Flächen in der Mitte der Anlage und hauptsächlich in den Randbereichen geplant. Die angestrebte neue Nutzung wird hinsichtlich der Intensität und des Störpotenzials nicht wesentlich über den aktuellen Status am Rande des Wohngebietes Händelweg hinausgehen, so dass mit erheblicher Verschlechterung des faunistischen Lebensraums an der hiesigen Bebauungsrandlage nicht zu rechnen ist.

Da sich alle von der neuen Nutzung betroffenen Bereiche nach wie vor in einem stark überprägten, gestörten und naturfernen Zustand befinden, kann die aktuelle Habitateignung insgesamt als gering und am ehesten für siedlungsgewohnte Arten und Kulturfolger geeignet beschrieben werden, die auch in der Umgebung überall anzutreffen sind und ausweichen können. Für die heimische Tierwelt wesentlich attraktiver ist die Umgebung, vor allem der Gehölzbestand an der Böschung, im Zusammenhang mit den nach Norden anschließenden Beständen sowie die Freiflächen im Südwesten bieten bessere Strukturen. Am 24.04.2020 fand unter sonnig-warmen, trockenen Wetterbedingungen eine Ortsbegehung durch eine fachkundige Person statt, bei der keine Zauneidechsen gesichtet wurden, in der Hecke und den Bäumen wurden keine Nester festgestellt. Die Hecke und die Bäume wiesen Trockenschäden auf.

Die Fläche wird augenscheinlich regelmäßig begangen, Trampelpfade sind deutlich ausgeprägt, mehrere Abkürzungen in Form von Trampelpfaden zum Mozartweg und Brahmsweg führen über das ehemalige Schulgelände. Die Vorhabenfläche wurde temporär zu Lagerzwecken genutzt, aber auch für illegale Müllablagerungen (Sperrmüll, Hausmüll). Insgesamt bietet der Anblick einen devastierten Charakter, was sich besonders im Gegensatz zu den sanierten bzw. in Sanierung befindlichen Wohngebäuden und deren intensiv gepflegten Freibereichen negativ bemerkbar macht.

Mit der geplanten baulichen Nutzung kommt es zu einer mäßigen Neuversiegelung bzw. dauerhaften Inanspruchnahme von Grundflächen und damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird weiterhin an Ort und Stelle erfolgen können.

Vor dem Hintergrund der durch die Vornutzung hervorgerufenen starken Veränderungen und Eingriffe in den Boden und wegen der räumlich sehr geringen Ausdehnung ist mit weiteren signifikanten Auswirkungen für die Boden- und Bodenwasserhaushaltsfunktionen nicht zu rechnen. I. d. S. günstig werden sich zukünftig nur teilversiegelte wasserdurchlässige Oberflächen und begrünte Flächen auswirken.

Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Einbeziehungsflächen anhand der gemäß dem Einfügungsgebot zulässigen Bauhöhen und -formen nicht zustande kommen. Mit einer geordneten Neubebauung kann der derzeitige devastierte Zustand verbessert werden und mit der vorgesehenen Eingrünung eine positive Wirkung für den Raumeindruck (Ortsbild/Landschaftsbild) erwartet werden.

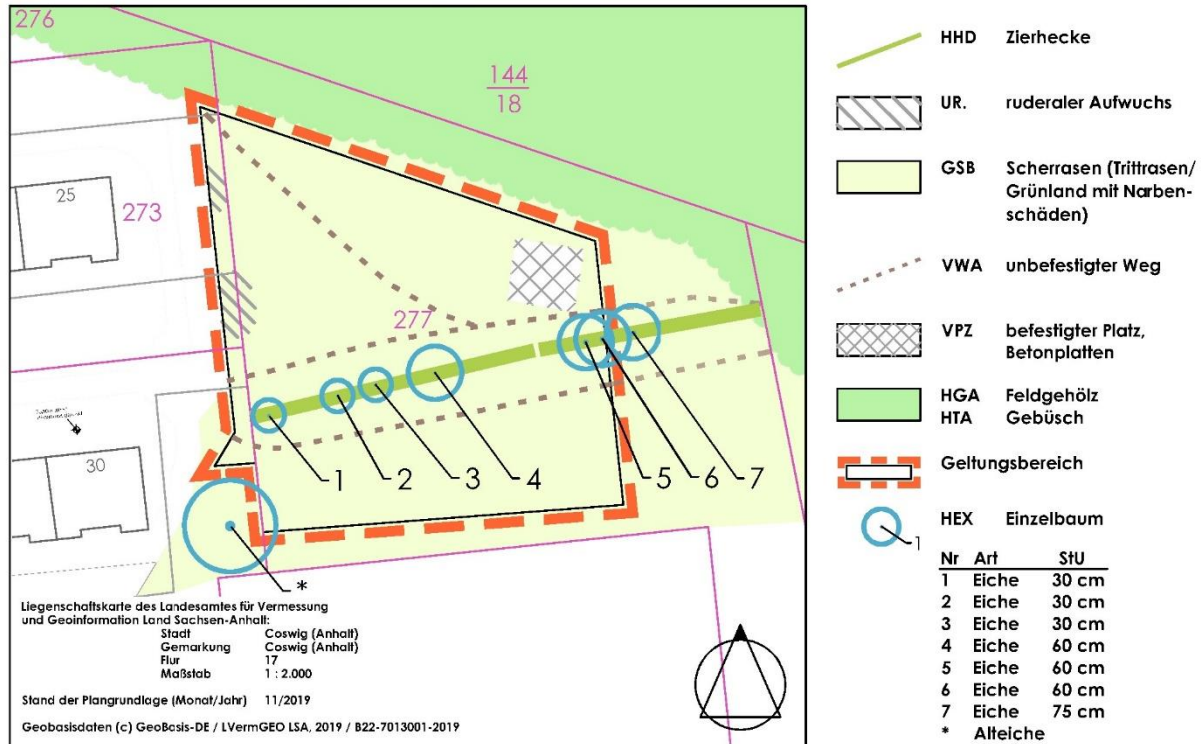
Bedingt durch das geringe Ausmaß der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung, der angestrebten Nutzung sowie der geringen Bauvolumen, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stoffliche oder Geruchsemissionen oder erhebliche Schallemissionen nicht zu rechnen. Es werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre erwartet, im Gegenteil ist mit den zusätzlichen Stellplätzen eine Entspannung hinsichtlich der Parkplatzsuche der Anwohner mit weniger Umherfahren im Quartier und einer Reduzierung der damit verbundenen Auswirkungen zu rechnen.

Im Plangebiet bestehen aktuell wegen des Störpotenzials und mangels geeigneter Strukturen nur geringe Lebensraumqualitäten. Mit den neuen Nutzungen wird es nicht zu erheblichen, darüber hinaus gehenden Verschlechterungen kommen. Die im Umfeld vorhandenen wesentlich besser mit Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten, Brut- und Nistplatz- sowie Nahrungsangeboten ausgestatteten Strukturen, wie der Gehölzbestand im Norden und die weiteren anliegenden Freiflächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und können ihre Funktionen für den Naturhaushalt weiter erfüllen.

Mit der durch die festgesetzten Anpflanzungen angestoßene Entwicklung vor allem der freiwachsenden Gehölzstruktur (Strauch-Baum-Hecke mit vorgelagerter Saumzone) im Süden und Osten werden neue Lebensraumqualitäten geschaffen, die Anpflanzung stellt auch unter ästhetischen Gesichtspunkten eine wichtigen "Überleitung" zur "freien" Umgebung dar. Weiterhin wichtig ist die stadtgestalterische Eingrünung an der den Wohngebäuden zugewandten Westseite mit einer Heckenanpflanzung. Weitere Baumanpflanzungen sind der Hecke südlich vorgelagert möglich, sofern die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt gewahrt werden können.

Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten sind bisher nicht bekannt. Im Plangeltungsbereich sind keine geschützten Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA vorhanden. Schutzgebiete des Naturschutzrechtes werden nicht berührt. Die Eiche im Südwesten (außerhalb des Plangeltungsbereiches) fällt unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung.

Aktueller Zustand



Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Wertpunkte (WP/m²)	Fläche	Biotopwert
Bestand				
HHD	Zierhecke	7	100 m²	700 WP
UR.	ruderaler Aufwuchs	10	50 m²	500 WP
GSB	Scherrasen (Trittrasen/ Grünland mit Narbenschäden)	7	1.975 m²	13.825 WP
HEX	Einzelbäume (Eichen)	12	40 m²	480 WP
VWA	unbefestigter Weg (135 lfdm.)	6	135 m²	810 WP
VPZ	befestigter Platz, Betonplatten	0	80 m²	0 WP
Summe			2.380 m²	16.315 WP

Code	Biotop- und Nutzungstypen	Wert- punkte (WP/m²)	Fläche	Planwert
Planung				
BSH	Garagen	0	330 m²	0 WP
BS.	Stellplätze	0	170 m²	0 WP
VPZ	Zufahrt vollversiegelt	0	50 m²	0 WP
VP.	Garagenhof, teilbefestigt	2	600 m²	1.200 WP
HHB	Entwicklungsmaßnahme: Frei wachsende Strauch-Baum-Hecke*	16	500 m²	8.000 WP
HHA	Anpflanzung: Hecken/Strauchgruppen heimische Arten (50% der Freiflächen)	14	365 m²	5.110 WP
PYY	Landschaftsrasen (50% der Freiflächen)	7	365 m²	2.555 WP
Summe**			2.380 m²	16.865 WP

* Anteil für Maßnahmen 500 m², festgesetzte Gesamtfläche 825 m²

** einschließlich angerechneter Fläche für Maßnahmen s. o.

Bestand (Biotopwert)	16.315 WP
Planung (Planwert)	16.865 WP
Differenz	550 WP

Planung



- Anpflanzung
HHA Hecken, Strauchgruppen (heimische Arten)
- Prinzipdarstellung in Abhängigkeit der
zukünftigen baulichen Nutzung
- Hecke vordringlich
- Anpflanzung / Entwicklungsmaßnahmen
HHB freiwachsende Strauch-Baumhecke
(heimischen Arten)
- Geltungsbereich

© GeoBasis DE/LVermGeo LSA 2019

4. VERFAHRENSVERMERK

Diese Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Coswig (Anhalt) in der Sitzung am __.__.2020 gebilligt.

Coswig (Anhalt), den

.....
Bürgermeister

Anlage:

- Kennwerte Baugrundgutachten

Anlage: Kennwerte Baugrundgutachten⁴

Kennwerte (Bandbreite)

Zusammensetzung:	Mittel- bis Grobsand, feinsandig, schwach kiesig und steinig (mS,gs,fs,fg',x')
Farbe:	braun/ gelb
Laborkennwerte:	siehe Anlagen
Ungleichförmigkeit:	U= 2- 11
Lagerung:	D> 0,4 (mitteldicht)/ dicht
Durchlässigkeit:	kf= 1 bis 6 x 10 E-4 m/ s
Bodengruppe:	SE (SU)
Bodenklasse:	G1
Verdichtbarkeitsklasse:	V1
Bodenklasse:	Bkl. 3
Frostempfindlichkeitsklasse:	F1- 2 (Frostzone II)
Erdbebengefährdung:	gering
Wiederverwendbarkeit nach LAGA:	Z0
Tragfähigkeit:	Ev2< 30 MN/m ² (ausgetrocknete gleichförmige Sande) Ev2> 50 MN/m ² (gut abgestufte Sande)

⁴ Auszug aus Stellungnahme über Untergrund- und Grundwasserverhältnisse von DI Andreas Müller, Ingenieurbüro für Baugrund aus Dessau-Roßlau, Vorgang 190701, Stand Juli 2019, Seite 7