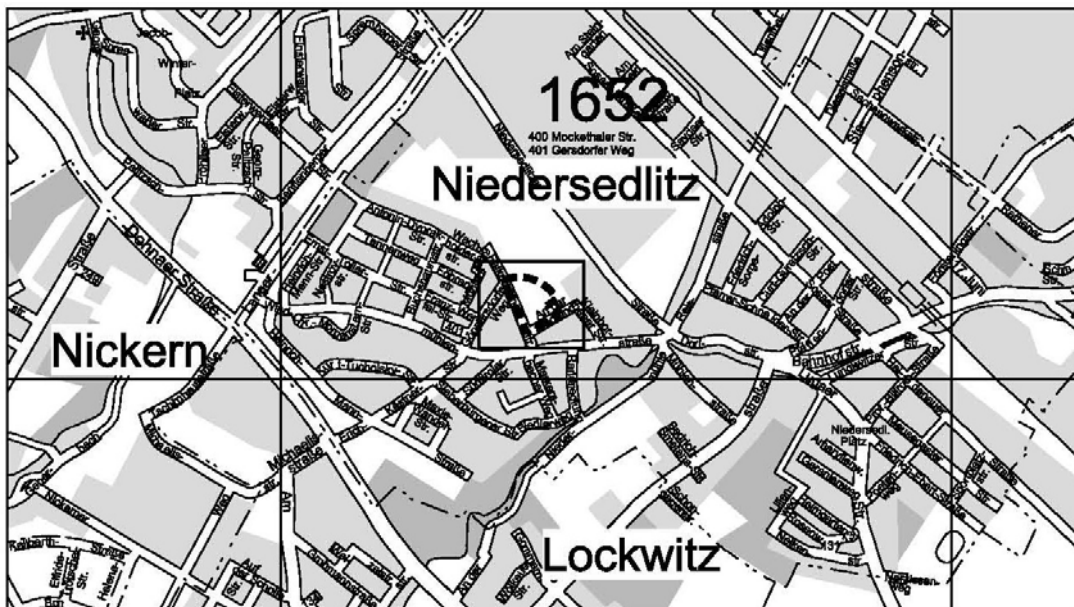


Anlage 4

Begründung zur Satzung der Landeshauptstadt Dresden über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 654 Dresden-Niedersedlitz, Wohnsiedlung Kleinborthener Straße/ Falkenhainer Straße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 20.01.2009,
zuletzt geändert am 31.07.2009



ABACUS Architekten
Robert-Koch-Straße 9
01219 Dresden

Dresden, den 07.10.2009

gez. i. V. Steinhof

Wurff
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 2 von 41

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Flächennutzungsplanung	6
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	6
3.3	Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	7
4.	Umweltbericht	7
4.1	Einleitung	7
4.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	7
4.2	Bestandsaufnahme und schutzgutbezogene Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
4.2.1	Schutzgut Mensch	8
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen/Arten und Biotope	9
4.2.3	Schutzgut Boden	11
4.2.4	Schutzgut Wasser	12
4.2.5	Schutzgut Luft und Klima	13
4.2.6	Schutzgut Landschaft	14
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
4.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	16
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
4.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen/Arten und Biotope	17
4.4.2	Schutzgut Boden	18
4.4.3	Schutzgut Wasser	18
4.5	Hinweise zur Umweltüberwachung	19
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
	Anhang :Gehölzbestandsliste	20
5.	Erschließung	21
5.1	Verkehrerschließung	21
5.2	Stadttechnische Erschließung	21
5.2.1	Trinkwasserversorgung	22
5.2.2	Entwässerung	22
5.2.3	Elektroenergieversorgung	23
5.2.4	Heizung	23
5.2.5	Fernmeldeversorgung/Telekommunikation	23
5.2.6	Stadtbeleuchtung	23

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 3 von 41

6.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	24
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	24
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	25
6.1.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	26
6.1.5	Verkehrsflächen und –anlagen	26
6.1.6	Flächen für Aufschüttungen	27
6.1.7	Flächen mit Leitungsrechten	27
6.1.8	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
6.2	Festsetzungen zur Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	28
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
6.2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
6.2.3	Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen zu Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind	31
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	38
6.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen	38
6.3.2	Gestaltung der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke	38
6.3.3	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Schutzmaßnahmen	38
6.4	Kennzeichnungen	39
6.5	Nachrichtliche Übernahmen	39
6.6	Hinweise	39
6.6.1	Archäologische Kulturdenkmale	40
6.6.2	Allgemeiner Hinweis zum Umgang mit belastetem Bodenaushub	40
6.7	Geplanter Haustyp	40
7.	Plandurchführung	41
8.	Flächenbilanz	41
9.	Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	41
10.	Gutachten	41
11.	Quellen	41

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 4 von 41

1. **Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 654, Dresden-Niedersedlitz, ist begrenzt durch:

- eine frei definierte Linie auf dem Flurstück Nr. 160 und Nr. 161a im Norden und Nordosten,
- die nordöstliche Grenze des Flurstücks Nr. 152, Gemarkung Niedersedlitz im Südwesten,
- die nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 139k, Gemarkung Niedersedlitz im Südosten.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke Nr. 160, Nr. 161a und Nr. 152 der Gemarkung Niedersedlitz.

Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die zeichnerische Festsetzung.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Dresdner Innenstadt im Stadtgebiet Dresden-Niedersedlitz an der Falkenhainer Straße und der Straße „An der Siedlung“.

Das Gelände des Plangebiets weist starkes Gefälle auf und ist teilweise terrassiert; die Geländehöhen liegen zwischen 123,50 m und 132,50 m über NHN. Das Gefälle weist insgesamt nach Osten.

Das Plangebiet ist zur Zeit ungenutztes Grasland mit Büschen und wenigen Baumstandorten. Es befinden sich dort keinerlei Gebäude oder gebäudeähnliche Anlagen. Zu den angrenzenden Straßen hin ist der Bereich mit Drahtzäunen eingefriedet. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Flächen, die im Überflutungsbereich des 100-jährigen Hochwassers (rechtswirksames Überschwemmungsgebiet des Lockwitzbaches/Niedersedlitzer Flutgrabens vom 24.10.2006) liegen.

Südöstlich des Plangebiets grenzen an der Straße „An der Siedlung“ Doppelhäuser mit Nebenanlagen wie Garagen und Schuppen an. Südwestlich und westlich befindet sich eine größere Siedlung von Einfamilienhäusern um den Göppersdorfer Weg. Auch diese Siedlung weist die für ältere Einfamilienhausgebiete charakteristischen Nebenanlagen wie Garagen und Schuppen in großer Zahl auf. Die Grundstücksgrößen und die Zuschnitte der einzelnen Häuser sind sehr unterschiedlich, die Grundstücke haben in der Regel einen hohen Grünanteil, zeigen teilweise aber auch großflächige Oberflächenversiegelungen wie zum Beispiel Garagenzufahrten in die hinteren Grundstücksteile. Die Gebäude in der Nähe des Plangebiets werden sämtlich zu Wohnzwecken genutzt.

Nach Norden hin erstrecken sich größere Freiflächen als extensiv genutztes Grünland.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist als recht homogen mit ähnlichen Bauweisen, Bauformen und gleichartiger Nutzung zu beschreiben.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der beschriebenen Siedlungsstruktur.

Es eignet sich als Abrundung der bestehenden Struktur für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern. Das Gebiet wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 5 von 41

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Gegenstand des konkreten Vorhabens ist die Planung und Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus Einfamilienhäusern. Geplant sind 18 Wohneinheiten. Die Planung geht vom Investor, der Elbe Bau Dresden, Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau mbH, mit Sitz in Dresden aus.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und seiner Lage im Randbereich bzw. außerhalb von im Zusammenhang bebauten Flächen handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich. Die vom Vorhabenträger geplante Bebauung wäre somit nach dem derzeit vorhandenen Planungsrecht an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Baurecht für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) hergestellt.

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, eine bisher brachliegende, weitgehend ungenutzte Fläche im Stadtgebiet einer Wohnnutzung zuzuführen und in einen erlebbaren Zusammenhang mit der Baustruktur der näheren Umgebung zu bringen. Damit erfährt die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur südlich und westlich des Plangebiets einen Abschluss gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden Freifläche. Im Bebauungsplan wurde zur freien Landschaft eine etwa 10 m breite private Grünfläche festgesetzt, in der keine Einfriedungen zulässig sind. Damit ist der Übergang zur freien Landschaft gestaltet und gesichert.

Das Plangebiet wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die geplante Wohnanlage direkt am zusammenhängend besiedelten Stadtgebiet Dresdens ist eine attraktive Alternative zum Wohnen vor der Stadt.

Durch die Kleinteiligkeit und die geringe Dichte der im Plan festgesetzten Bauvolumen und Baufelder nimmt das Plangebiet grundsätzlich die Struktur der näheren Umgebung auf, stellt aber auch eine eigenständige Siedlungseinheit dar, welche das heute vorhandene Siedlungsgebiet nicht einfach nur ausdehnt, sondern auch erlebbar bereichert und den jetzt abrupten Übergang von bebauten Grundstücken zu gänzlich unbebauten Flächen nordöstlich der Falkenhainer Straße als Thema verarbeitet und auflöst.

Dies kommt in der genau festgesetzten Lage der Einzelbaufelder in Verbindung mit Frei- und Grünflächen zum Ausdruck.

Innerhalb des Plangebiets wird ein städtebaulicher Zusammenhang zusätzlich durch die festgesetzte Bauform und die Geschossigkeit aller Häuser und die Anordnung der Baufelder hergestellt. Die Gestaltung der Freiflächen unterstützt die Wahrnehmung dieses Zusammenhangs.

Beschreibung des Vorhabens:

Das konkrete Vorhaben umfasst den Bau einer Wohnanlage mit insgesamt 18 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser. Die Häuser werden zum überwiegenden Teil von einer verkehrsberuhigten, öffentlichen Ringstraße erschlossen und zu einem geringen Teil über die bestehende Falkenhainer Straße. Alle Häuser besitzen folgende Orientierung zur Straße:

- auf der straßenzugewandten Seite gibt es einen Vorgarten mit Zufahrt zu Garage oder Carport und einen Zugangsweg zum Gebäude,
- auf der straßenabgewandten Seite und neben den Gebäuden liegen private Gartenflächen und Terrassen.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 6 von 41

Die Gebäude sind eingeschossig konzipiert, wobei das Dachgeschoss als zweites Vollgeschoss ausbaufähig ist. Die Dachneigung ist mit 45° in beiden Baugebieten WA1 und WA 2 durch die konkrete Gestaltung der Einfamilienhäuser (siehe Blatt 4) festgesetzt.

Die Gebäude können durch Garagen oder Carports ergänzt werden. Um das Gesamtbild der Siedlung nicht zu stören, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als eine baulich zusammenhängende Anlage zu errichten. Diese ist jeweils nur in den in der Planzeichnung besonders festgesetzten Flächen und innerhalb der Baufelder zulässig. Die Fläche der Gesamtanlage ist auf 40 m² je Baugrundstück beschränkt. Die zurückhaltende Gestaltung der Anlage für Garagen, Carports und Nebenanlagen orientiert sich am sachlichen Erscheinungsbild der Häuser.

Ein einheitliches Bild der Gesamtanlage wird durch die Baukörper- und Fassadengestaltung in einem begrenzten Farbtonbereich und wiederkehrenden Elementen in gleichen Materialien erreicht werden. Konkrete Aussagen sind im Gestaltungsplan, Blatt 4 getroffen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplanung

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, seit 10.12.1998 rechtswirksam) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Mit dem Planungsziel „Entwicklung eines Baugebiets für Einfamilienhäuser“ entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans und gilt daher als aus diesem entwickelt.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der abzusehenden Entwicklung werden darin Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte abgesteckt und formuliert.

Im INSEK ist festgehalten, dass insgesamt ein Überangebot an Wohnraum in Dresden besteht, das sich aber nicht auf Eigenheime im Stadtgebiet bezieht.

Nach aktuellen Angaben aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 und mit Fortschreibung des Trends aus der Bautätigkeit gibt es einen realistischen Bedarf von circa 6.000 Eigenheimen bis zum Jahr 2020. Vor dem Hintergrund des Wohnungsüberangebotes, des Wohnungsleerstandes und des ausreichenden Angebotes an bereits erschlossenen Wohnbauflächen soll im Wohnungsneubau die vorrangige Orientierung auf Innenentwicklung, die Konzentration des Eigenheimbaus auf integrierte, innerstädtische Standorte erfolgen.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 654 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 7 von 41

3.3 **Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17, Dresden-Niedersedlitz Nr. 3, Niedersedlitzer Straße Ost, dessen Aufstellung am 20.09.1990 beschlossen wurde. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wurde durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 09.03.1995 beschlossen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Entwicklung und Ordnung des gesamten, ca. 46,6 ha großen Areals (teilweise Gewerbebrachen, teilweise unbebaute, ehemals landwirtschaftlich genutzte Freiflächen) besteht insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten städtebaulichen Zielstellung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) nicht mehr. Dabei spielen die aus heutiger Sicht unangemessene Größe des Gebiets sowie die teilweise Lage im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet des Lockwitzbachs/Niedersedlitzer Flutgrabens vom 24.07.2006 eine ausschlaggebende Rolle.

4. **Umweltbericht**

Vorbemerkung

Der vorliegende Umweltbericht wurde im Laufe des weiteren Verfahrens auf Basis der Anregungen aus der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans fortgeschrieben.

4.1 **Einleitung**

4.1.1 **Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der "Falkenhainer Straße" und nordwestlich der Straße "An der Siedlung" in Dresden-Niedersedlitz und umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 654 sieht die Errichtung von 18 freistehenden Einfamilienhäusern entlang einer ringförmigen Erschließungsstraße vor. Die Häuser verteilen sich auf 2 Baugebiete, WA 1 und WA 2 (Allgemeines Wohngebiet, WA) und sind durch die Festschreibung von Baulinien und Baugrenzen in ihrer Lage innerhalb der Baufelder definiert. Die Grundflächenzahl beträgt im WA1 0,3 und im WA2 0,4. Zulässig sind Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen.

Im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft ist eine Grünfläche geplant, die naturnah gestaltet und mit einzelnen Bäumen und Strauchunterpflanzung begrünt wird.

4.2. **Bestandsaufnahme und schutzgutbezogene Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Im Umweltbericht sind die planungsrelevanten Schutzgüter isoliert und in ihrer Funktion und Betroffenheit durch das Planvorhaben darzustellen. Die Erheblichkeit der Betroffenheit ist herzuleiten und zu bewerten.

Im Bestand stellt sich die Planfläche wie folgt dar:

- | | |
|--|-----------------------|
| - versiegelte Flächen (Falkenhainer Strasse) | 725 m ² |
| - landwirtschaftlich genutzte Flächen oder junge Brache | 12.921 m ² |
| - junge Brache mit Ruderalvegetation und Gehölzjungwuchs | 933 m ² |
| - alte Brachfläche mit Ruderalvegetation und Gehölzjungwuchs | 481 m ² |
| - Gehölzgruppen / Hecken bis 20 Jahre | 255 m ² |
| - Gehölzgruppe / Hecken älter als 20 Jahre | 589 m ² |

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 8 von 41

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung findet eine Bewertung der Flächen auf Basis des Dresdner Modells (2002) für die einzelnen Schutzgüter getrennt statt.

4.2.1 **Schutzgut Mensch**

Bestandssituation + Betroffenheit

Lärm

Die Flächen unterliegen im Bestand keiner signifikanten Vorbelastung durch Lärm.

Erholung

Die Planflächen sind eingezäunt und nicht regulär zu betreten. Bis 2007 waren sie als landwirtschaftliche Erwerbsfläche in Nutzung und von Anwohnern nur vom Rand einsehbar.

Seit der Aufgabe der Bewirtschaftung hat sich auf den Flächen dichte Spontanvegetation ausgebildet. Durch einzelne Löcher im Zaun wird die Fläche von Anwohnern betreten und z.B. für das Ausführen von Hunden genutzt.

Das Plangebiet weist insgesamt eine nur geringe Aufenthaltsqualität auf, die auch von der dichten und teilweise hohen Ruderalflur (u.a. aus Brennessel) herrührt.

Spezielle Strukturen zur aktiven Naherholung existieren im Plangebiet nicht.

Die Bewohner der angrenzenden Häuserzeilen (Falkenhainer Strasse und Strasse "An der Siedlung") empfinden die Natürlichkeit des angrenzenden Grundstücks mit hoher Wahrscheinlichkeit als angenehm und schätzen den weiten Ausblick, der nicht durch Bebauung gestört wird.

Hochwassergefährdung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Flächen, die im rechtswirksamen Überschwemmungsgebiet des Lockwitzbachs/Niedersedlitzer Flurgrabens vom 24.07.2006 liegen.

Planungsbeschreibung + Bewertung

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern mit individuell gestaltbaren Gärten und in die Landschaft überleitender Grünfläche.

Die Entwicklung der Fläche ist aus Sicht der Bewohner aktueller angrenzender Häuser und aus Sicht der zukünftigen Eigentümer zu betrachten sowie in ihrer zeitlichen Dauer zu beurteilen.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich im Zuge des Baubetriebes durch zusätzlichen Baumaschinenverkehr, Lärm, Erschütterungen und staubförmige Emissionen für einen auf die Bauzeit beschränkten Zeitraum.

Die geplante Errichtung der neuen Wohnhäuser beeinträchtigt die Wohnsituation der aktuell dort wohnenden Anlieger durch eine Einschränkung ihrer Sichtbeziehungen mit der angrenzenden Landschaft und eine Zunahme anthropogen bedingter Geräusch- und Lichtemissionen.

Die zu erwartende geringfügige Zunahme der Immissionen (Lärm und Luft) hat keine Erheblichkeit.

Die Errichtung der Gebäude schafft für deren zukünftige Besitzer Wohnraum in attraktiver Stadtlage mit benachbart angrenzender, naturnaher Landschaft.

Ermittlung erheblicher Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden als zeitlich befristet und in Art und Umfang nicht erheblich eingestuft. Die anlagebedingten langfristigen Auswirkungen auf Grund der Ansiedlung von 18 neuen Wohnhäusern, z.B. die Belastung mit Lärm, werden als für den urbanen Entwicklungsraum normal und absehbar eingestuft und als nicht erheblich bewertet.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 9 von 41

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Arten und Biotope

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Bestandssituation + Bewertung

Basis der Betrachtung des Schutzgutes "Tiere und Pflanzen/Arten und Biotope" ist eine detaillierte Geländekartierung (2007, 2008) und eine Sichtung vorhandener Bestandsdaten. Laut Biotoptypenkarte des Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden handelt es sich bei den betroffenen Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen.

Eine besondere Bedeutung der Flächen für den Biotopverbund ist im gültigen Landschaftsplan der Stadt Dresden (1996) nicht ausgewiesen und auch im Entwurf für den neuen Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden (Bearbeitungsstand August 2008) nicht formuliert. Im Zuge der Bestandskartierung wurden der Pflanzenbestand und die Flächennutzungen erfasst. Der Bestand gehört zu den ausdauernden Ruderalfluren und wird von der Kanadischen Goldrute dominiert (Gesellschaft : Kanadagoldruten-Gesellschaft). Eingestreut finden sich kleine Flecken von Land-Reitgras (Gesellschaft : Landreitgras-Gesellschaft).

Beide Gesellschaften sowie der Biotoptyp sind nicht gefährdet.

Im Umkreis der Gehölze am Rand und in der Mitte der Planfläche sind ausgeprägte Brombeergebüsche vorhanden.

Artenliste Flora :

Ruderalflur :

Arctium lappa, Große Klette
Arrhenatherum elatius, Glatt-Hafer
Artemisia vulgaris, Gewöhnlicher Beifuß
Calamagrostis epigejos, Land-Reitgras
Calystegia sepium, Zaun-Winde
Chelidonium majus, Schöllkraut

Cirsium arvense, Acker-Kratzdistel
Dactylis glomerata, Gewöhnliches Knäuelgras
Epilobium ciliatum, Drüsiges Weidenröschen
Galium aparine, Kleb-Labkraut
Geranium pratense, Wiesen-Storchschnabel
Geum urbanum, Echte Nelkenwurz
Leontodon autumnalis, Herbst-Löwenzahn
Lysimachia nummularia, Pfennigkraut
Phleum pratense, Wiesen-Lieschgras
Poa pratensis, Wiesen-Rispengras
Potentilla anserina, Gänse-Fingerkraut
Ranunculus acris, Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus ficaria, Scharbockskraut
Rubus fruticosus, Brombeere
Solidago canadensis, Kanadische Goldrute
Urtica dioica, Große Brennnessel
Vicia cracca, Vogel-Wicke

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 10 von 41

Gehölzstreifen :

Acer negundo, Eschenahorn
Acer platanooides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Alnus glutinosa, Schwarzerle
Betula verrucosa, Sandbirke
Crataegus laevigata, Weißdorn
Hippophae rhamnoides, Sanddorn
Malus cult., Apfel
Prunus avium, Süßkirsche
Prunus serotina, Späte Traubenkirsche
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Die solitären Gehölze (und alle weiteren kleineren Sträucher) dienen u.a. als Singwarte, Brut- und Nahrungsraum für verschiedene die Kulturlandschaft bewohnende Vogelarten. Die Avifauna des Gebietes wurde im Zuge der Kartiertermine begleitend erfasst. Geschützte oder seltene Arten konnten dabei nicht nachgewiesen werden.

Artenliste Vögel :

Apus apus (überfliegend), Mauersegler
Buteo buteo (überfliegend), Mäusebussard
Carduelis carduelis, Stieglitz
Carduelis chloris, Grünling
Delichon urbica (überfliegend), Mehlschwalbe
Erithacus rubecula, Rotkehlchen
Falco tinnunculus (überfliegend), Turmfalke
Parus caeruleus, Blaumeise
Parus major, Kohlmeise
Passer domesticus, Haussperling
Phylloscopus collybita, Zilpzalp
Pica pica, Elster
Streptopelia decaocto, Türkentaube
Troglodytes troglodytes, Zaunkönig
Turdus merula, Amsel
Es sind im Gebiet keine Rote Liste Arten vorhanden.

Planungsbeschreibung + Bewertung

Durch die vorliegende Planung zur Errichtung von 18 Einfamilienhäusern entlang einer Erschließungsstraße wird der Charakter der Fläche gegenüber dem Bestand grundlegend verändert.

Zukünftig versiegelte oder teilversiegelte Flächen in der Größe von 7.786 m², davon 7.061 m² zusätzlich neu versiegelt oder teilversiegelt, gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nahezu vollständig verloren.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 11 von 41

Die restliche verbleibende Fläche wird durch privat nutzbare Freiflächen in Form von Hausgärten und die nördlich gelegene naturnah gestaltete Freifläche geprägt.

Für die privaten Hausgartenflächen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit von einer intensiven Nutzung und einem hohen Anteil nichtheimischer Ziergehölze auszugehen, so dass ihr Wert für natürliche Pflanzen und Tiere als nur noch eingeschränkt zu bewerten ist.

Ermittlung erheblicher Auswirkungen

Der Landschaftsplan für die Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 sieht für die betroffene Fläche als Entwicklungsziel die "zeitlich begrenzte Erhaltung der derzeitigen Nutzungsform bis zur Realisierung der Bauleitplanung" vor. Im Landschaftsplan sind die baulichen Entwicklungen somit bereits fixiert.

Trotz des als nicht selten oder bedroht bewerteten Arteninventars der Planfläche werden die Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als erheblich eingestuft, da die Eingriffsbilanzierung mit einem Defizit abschließt.

4.2.3 Schutzgut Boden

Als Boden wird die belebte oberste Schicht der Erdkruste einschließlich ihrer flüssigen und gasförmigen Bestandteile angesehen, die insbesondere Funktionen als Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen hat, aber auch durch ihre Einbindung in Stoffkreisläufe besondere Bedeutung erlangt.

Bestandsituation + Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangebiets (75 %) wurde bis 2007 landwirtschaftlich genutzt und liegt seit dem brach. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde in Ackerbewirtschaftung und Grünlandbewirtschaftung betrieben und ist mit einer Bearbeitung der oberen Bodenschichten (30 cm) einhergegangen. Über die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nichts bekannt.

Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 60 und 79 Punkten. Das biotische Ertragspotential liegt zwischen I und II.

Eine Fläche von 725 m² ist im Bestand bereits durch die tangierten Flächen der Falkenhainer Straße innerhalb des Plangebietes voll versiegelt.

Kleinflächig sind Verfüllungen dokumentiert. Im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Verdachtsflächen eingetragen.

Die anstehenden Bodenschichten wurden im Zuge des Baugrundgutachtens (Batereau 09.04.2001) untersucht. Über pleistozänen Flußkiesen stehen pleistozäne Talsande und Tallehme an, die von holozänem Decklehm und der Oberbodenschicht überdeckt werden. Im Zuge der Sukzession hat sich auf den brachgefallenen Flächen eine dichte Vegetationsdecke eingestellt, die den Boden vor Erosion schützt.

Das Rückhalte- und Filtervermögen der betroffenen Böden wird auf Grund des schichtweisen Vorkommens von lehmigen Schichten als mittel eingestuft.

Die Altlasten-Verdachtsflächen im Bereich der randseitigen Verfüllung sind im Rahmen einer Altlastenerkundung (Gutachten vom 15.10.2008) untersucht worden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Rechtsplan eingeflossen.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 12 von 41

Planungsbeschreibung + Bewertung

Durch den geplanten Bau von 18 Einfamilienhäusern und einer Erschließungsstraße werden Flächen von bis zu 5.194 m² vollversiegelt.

Diese Flächen können die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr wahrnehmen und werden durch die Überdeckung mit Baukörpern auch vom oberflächennahen Bodenwasserhaushalt abgekoppelt.

Eine Fläche von bis zu 1.867 m² wird für Nebenflächen teilversiegelt.

Gärtnerisch oder landschaftlich genutzte Flächen im Umfang von 8.118 m² werden zukünftig dauerhaft vegetationsbestanden sein und erfahren so gegenüber der ursprünglichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung mit regelmäßigem Umbruch (und u.U. dem flächigen Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel) eine Stabilisierung.

Baubedingte Bodenbeeinträchtigungen sind für die Zeit des Baubetriebes zu erwarten und betreffen dabei insbesondere auch die später nicht durch Gebäude bestandenen Flächen. Als Beeinträchtigungen sind in erster Linie Umlagerungen der natürlichen Schichten durch Aufgrabungen oder Verfüllungen im Zuge von Leitungsverlegungen oder Kellerschachtungen sowie die flächige Verdichtung der oberen Bodenschichten durch Baumaschinenverkehr zu nennen.

Ermittlung erheblicher Auswirkungen

Die zusätzliche Neu-Vollversiegelung von 5.194 m² und die zusätzliche Teilversiegelung von 1.867 m² Boden wird als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt bewertet.

Die baubedingten Auswirkungen insbesondere der flächigen Verdichtung von Bereichen werden als temporär eingestuft, da mit Abschluss der Begrünungsmaßnahmen von einer schrittweisen Regeneration der Böden auszugehen ist.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandssituation + Bewertung

Niederschlagswasser oder oberflächlich zusammenfließendes Wasser versickert aktuell auf der Fläche vollständig. Eine Ableitung von Wasser in die Vorflut oder Kanalisation findet nicht statt. Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde bis in Tiefen von 5 und 6 Metern kein Grundwasser angetroffen. Die Schichten des Decklehm und Tallehm sind auf Grund ihrer Bindigkeit gering durchlässig und wirken wasserstauend bzw. wasserhemmend. Zu Naßzeiten kann es in unterschiedlichen Tiefenlagen zu Hang-, Schicht oder Stauwasser kommen.

Planungsbeschreibung + Bewertung

Der geplante Bau von 18 Einfamilienhäusern geht mit der flächigen Versiegelung von Boden (5.194 m² zusätzlich neu versiegelt und 1.867 m² teilversiegelt) einher. Die versiegelten Flächen verlieren für das Schutzgut Wasser an Bedeutung, da Niederschlag auf ihnen nicht mehr versickern kann, diese Bereiche als Wasserspeicher und Wasserfilter nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Planung sieht – vorbehaltlich einer laufenden Altlastenuntersuchung auf Teilflächen - die vollständige dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. des Straßenabflusses in einem unterirdischen Rigolensystem vor.

Der Gesamtversickerungsgrad des Gebiets wird somit gegenüber der Bestandssituation nicht verändert.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 13 von 41

Durch die Siedlungsnutzung des Gebiets selbst ist ein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen kaum zu befürchten.

Für die schadlose Versickerung des Straßenabflusswassers wurde im Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung gemäß Richtlinie DWA-158 eine geeignete technische Lösung nachgewiesen.

Der maximale Grundwasserstand liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit unterhalb der Einflusstiefe der geplanten Baumaßnahmen. Die zu erwartende weitgehende Bedeckung der gärtnerisch zu nutzenden Flächen mit Vegetation wird zu einer Filterung der Niederschläge führen.

Ermittlung erheblicher Auswirkungen

Durch die teilweise oder vollständige Versiegelung von 7.061 m² Boden wird in den Wasserhaushalt des Gebiets eingegriffen. Durch die bereits in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans formulierten Forderungen zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der durch Gebäude oder Straße versiegelten Flächen, wird der Eingriff minimiert.

Direkte Auswirkungen auf das Grundwasser werden auf Grund der Tiefe der Grundwasser führenden Schichten ausgeschlossen.

Aufgrund des im Zuge der Bilanzierung ermittelten Defizits wird der Eingriff als erheblich eingestuft.

4.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Saubere Luft ist neben sauberem Wasser das zentrale Schutzgut für Lebewesen aller Art, Pflanzen, Tiere und Menschen, und von existentieller Bedeutung.

Das Klima nimmt der Mensch in erster Linie durch die Ausprägung der Jahreszeiten oder die allgemeinen Wettererscheinungen wahr. Während der Einfluss des Einzelnen auf das Klima als verschwindend klein angesehen wird, sind die Auswirkungen in Form von Wettererscheinungen von jedem einzelnen spürbar.

Bestandsituation + Bewertung

Die Planfläche ist im Bestand unbebaut und von Vegetation bedeckt. Sie trägt zur Minderung von Klimaextremen bei, indem sie Niederschlagswasser aufnimmt, versickert und teilweise rückverdunstet sowie durch die Vegetation Sonneneinstrahlung zu absorbieren vermag. Im Vergleich zu angrenzenden versiegelten oder bebauten Flächen kühlt sich die Planfläche aktuell nachts stärker ab und heizt sich tagsüber geringfügiger auf.

Die synthetische Klimafunktionskarte des Landschaftsplans der Landeshauptstadt Dresden weist die Fläche als gegenüber Freilandverhältnissen mäßig verändert (Zone 2) aus und definiert sie als "Schutzzone innerstädtische Grünflächen".

Der Vegetationsbestand filtert Staub und andere durch den Wind verfrachtete Feststoffe aus und trägt zu einer Verbesserung der Luftqualität bei.

Planungsbeschreibung + Bewertung

Für das Schutzgut Luft und Klima führen die Planungen auf verschiedenen Ebenen zu Veränderungen :

Die Neuschaffung von Baukörpern, die mit einer Vergrößerung des Anteils versiegelter Fläche im Plangebiet und dem Verlust an Bestandsgehölzen und Vegetationsdecke einhergeht, befördert den Prozess innerstädtischer Erwärmung.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 14 von 41

Der Verbrauch fossiler Energieträger zur Erzeugung von Raum-Wärme oder warmem Wasser steigert den Ausstoß an Abgasen.

Die Planung widerspricht der Forderung des Landschaftsplans, Teilkarte Klima, die bauliche Umnutzungen ablehnt.

Die Gebäudeausrichtung und die Festsetzung der Firstausrichtungen ist nur bei wenigen Gebäuden optimal für eine passive Nutzung der Sonnenenergie oder die Montage von photovoltaischen Systemen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

Festlegungen zur gärtnerischen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und zur Durchgrünung des Wohngebietes sichern den Ausgleich des Gehölzverlustes ab.

Ermittlung erheblicher Auswirkungen

Auf Grund des hohen Durchgrünungsgrades des geplanten Baugebietes, der lockeren Anordnung der Gebäude und der festgeschriebenen Vorgaben zur dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima als gering erheblich eingestuft.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandssituation + Bewertung

Während des Bearbeitungszeitraumes 2007/2008 hat sich ein Charakterwandel des Landschaftsausschnittes vollzogen. Bis 2007 wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt und gaben dem Raum und den angrenzenden Bauzeilen eine eher ländliche Prägung. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die folgende starke Ausbildung bis zu 1.50 m hoher, dichter ruderaler Vegetationsdecken (Goldrute, Brennessel, Brombeere) stellt sich der Planungsraum für den Betrachter heute ungepflegt und abweisend dar. Die Planfläche ist eingezäunt und nicht begehbar.

Von der "Falkenhainer Strasse" und der Strasse "An der Siedlung" aus bietet sich über die nordwärts um mehrere Meter abfallende Fläche ein weitgehend freier Blick bis zu entfernt angrenzenden Nutzungen (nordwestlich) bzw. teilweise bis zu den am Horizont liegenden Höhenzügen des Schönefelder Hochlandes (nordöstlich).

Insbesondere der Blick auf die entlang der Niedersedlitzer Strasse angesiedelten Industrie- und Gewerbegebäude mit ihrer überdimensionierten Maßstäblichkeit muss als Vorbelastung des Landschaftsbildes eingestuft werden.

Die angrenzende Bebauung wird durch einzeln stehende, kleine Einfamilienhäuser dominiert, die den hier zurückhaltenden Charakter der Besiedlung unterstreichen.

Auf Grund der vorhandenen Störungen, die als teilweise prägend empfunden werden, wird das Landschafts- und Siedlungsbild als gering-mittelwertig eingestuft.

Planungsbeschreibung + Bewertung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 654 wird die Errichtung von 18 Einfamilienhäusern entlang einer Erschließungsstraße baurechtlich vorbereitet. Die Gebäudekörper werden der Topographie angepasst gestuft nach Norden hin abfallend in das Gelände eingeordnet.

Durch die Bebauung wird ein städtebaulicher Abschluss der Bebauung erreicht. Die weitgehend einheitliche Gestaltung der Gebäude in Bezug auf Kubatur und Fassadengestaltung wird den vorhandenen Siedlungscharakter (einzeln stehende, kleine Einfamilienhäuser) unterstreichen.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 15 von 41

Die Neuanlage des Wohngebiets wird zu einer Zunahme künstlicher Lichtquellen führen, die sich aus der individuellen Grundstücks- und Hausbeleuchtung und der Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ergibt.

Diese Lichtquellen sind insbesondere für zahlreiche nachtaktive Insekten attraktiv und führen zu Verlusten durch direktes Anfliegen, langes Umfliegen der Leuchtkörper oder direkte Verbrennungen an Leuchtkörpern. Besondere Bedeutung erlangt diese Beeinträchtigung durch die sich anschließende große und zukünftig offen zu erhaltende Ruderalfläche nördlich des Plangebiets. Vom Wohngebiet ausgehende Geräusche werden vor dem Hintergrund seiner Lage im urban-industriellen Raum als nicht erheblich eingestuft.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige denkmalartige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen - auch wenn hier verfahrensbedingt einzelne Schutzgüter isoliert betrachtet werden - ein komplexes natürliches System, das durch gegenseitige Beeinflussungen und Abhängigkeiten geprägt ist.

Primäre Einwirkungen auf ein Schutzgut werden deshalb in vielen Fällen weiterführende Auswirkungen auf andere Schutzgüter zur Folge haben.

Als erheblich wurden im Rahmen der Bewertung die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden eingestuft. Zweifelsfrei hat die Versiegelung von Boden durch Gebäude oder Straßen Auswirkungen auf die Besiedlung dieser Flächen mit Tieren oder Pflanzen (i.d.R. Totalverlust des Lebensraumes) oder den lokalen Wasserhaushalt.

Auch aus der Wechselwirkung der einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergibt sich für das Gesamtvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 16 von 41

4.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Eine zusammenfassende Wertung der Umweltauswirkungen wird nachfolgend dargestellt. Sie basiert auf den beschriebenen Eingriffs-Wirkungen zu den einzelnen Schutzgütern.

Die Wertung folgt in Erheblichkeitsstufen, die von "nicht erheblich" (-) über "wenig erheblich" (*) und "erheblich" (**) bis "sehr erheblich" (***) reichen. Mit (+) werden positive Auswirkungen gekennzeichnet.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Veränderungen des Landschaftsbildes - minimale Zunahme von Ziel-Verkehr - Neuschaffung attraktiver Wohnstandorte	-
Pflanzen	- Verlust von Ruderalvegetation und Ersatz durch Vegetationsbestände der privat nutzbaren Freiflächen	-
Tiere, Arten und Biotope	- Verlust ruderaler Strukturen zu Gunsten der Neuanlage von Freiflächen/Hausgärten mit stärkerem Nutzungsdruck, höherer Störfrequenz und anderem Vegetationsinventar	**
Landschaft	- zunehmende Urbanisierung - städtebaulicher Abschluss einer Randlage	-
Boden	- Versiegelung von Boden und hier totaler Verlust der Funktionen	**
Wasser	- verändertes Versickerungsverhalten durch Überbauung einzelner Flächen und dezentral-punktueller Versickerung größerer Niederschlagsmengen	**
Klima	- geringfügig stärkere Erwärmung des lokalen Kleinklimas	-
Kultur- und Sachgüter	- nicht vorhanden	-
Wechselwirkungen	- Bodenversiegelung hat Auswirkungen auf lokalen Wasserhaushalt, Kleinklima und geht mit geringfügigem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen einher	-

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 17 von 41

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der angestrebten Bebauung ergeben sich für die Entwicklung der Fläche die folgenden Prognosen :

Unter Erhalt der randseitigen und zentralen Gehölzstrukturen stellt sich ein Fortbestehen der landwirtschaftlichen Nutzung als wahrscheinlichste Prognose dar. Diese geht einher mit regelmäßigem Umbruch der Vegetationsdecken bei gleichzeitiger Vergrößerung der Erosionsgefahr (Winderosion), einer Störung des Bodengefüges durch Pflügen, ggf. dem Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel.

Für die angrenzende Wohnbebauung ergibt sich der Erhalt eines subjektiv als attraktiv angesehenen Landschaftsbildes, sowie ggf. eine extensive Nutzung der Fläche für die Naherholung. Alternativ möglich ist die dauerhafte Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung bei fortschreitender Sukzession. In diesem Fall ist von einer schrittweisen Ausbreitung der Pioniergehölze und einer fortschreitenden Verbuschung auszugehen. Mittelfristig führt dies zum Wandel der Offenlandschaft zum Waldbiotop bei gleichzeitiger Regeneration des Bodens und einer Anreicherung der oberen Bodenschichten mit organischer Substanz.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich in keinem der skizzierten Fälle grundlegende Veränderungen.

In unbebautem Zustand steigt mit wachsender Vegetationsbedeckung die Funktion der Fläche für den lokalen Klimaschutz (Luftfilter/Beschattung/Verdunstung/Windschutz).

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen können sowohl aus dem Baurecht als auch aus dem Naturschutzrecht abgeleitet werden oder sind das Ergebnis der Betrachtung der konkreten Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Sind, wie im vorliegenden Fall, Auswirkungen insbesondere im Rahmen von Verfahren zu Bebauungsplänen zu erwarten, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu formulieren.

Die konkreten Festsetzungen zum Schutz der Menschen oder der Natur finden sich im Textteil zum Bebauungsplan und werden an dieser Stelle nicht wörtlich zitiert.

In erster Linie sollen durch Maßnahmen als "erheblich" und "sehr erheblich" eingestufte Auswirkungen des Vorhabens ausgeglichen werden.

4.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten und Biotope

Die geplante Anlage einer Grünfläche (2.106 m²) am nördlichen Rand der Bebauung wirkt als Puffer und Übergangszone zur angrenzenden Brachfläche. Es wird die Neupflanzung von Gehölzen (8 kleinkronige und 8 großkronige Bäume) festgesetzt. Die Grünfläche wird Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wahrnehmen.

Die auf Grund des Pflanzgebotes zu setzenden Bäume tragen zur Kompensation des Gehölzverlustes bei. Die Zahl der Großgehölze im Plangebiet nimmt zu.

Entlang der Erschließungsstraße ist auf den innen liegend angrenzenden Grundstücken eine durchlaufende, alleearartige Baumreihe als Festsetzung im Bebauungsplan dargestellt, die durch Pflanzung von Ulmen (*Ulmus resista* (R) ‚Regal‘) auszubilden ist.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 18 von 41

Die auf Grund des Pflanzgebotes zu setzenden Bäume tragen zur Kompensation des Gehölzverlustes bei und haben Funktionen als Lebensraum für Tiere.

Auf Grund des im Zuge der Bilanzierung ermittelten Defizits wird der Eingriff trotz der skizzierten Maßnahmen zur Eingriffsminderung als erheblich eingestuft.

4.4.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Einarbeitung der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange hat sich der Vorhabenträger zum Verzicht auf eine im Vorentwurf geplante Straßenaufweitung südöstlich der Parzelle 10 entschlossen.

Dies führt eingriffsmindernd zu einer Reduktion der Neuversiegelung.

Festsetzungen zur Ausgestaltung der versiegelten oder teilversiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken führen zur Reduktion der vollversiegelten Flächen und damit zu einer Minderung des Eingriffs.

Die Festsetzung zur maximalen Grundfläche von Garagen auf den Privatgrundstücken führt eingriffsmindernd zu einer Reduktion der Neuversiegelung.

Zur Kompensation des Versiegelungsdefizits stehen dem Vorhabenträger Bonuspunkte aus einer externen naturschutzfachlichen Ersatzmaßnahme im Stadtgebiet Dresden (Niedersedlitz) zur Verfügung, die als Sammelmaßnahme für verschiedene Eingriffe des Vorhabenträger bereits teilweise umgesetzt wurde (Abbruch des Mühlengebäudes mit Nebenanlagen an der Mühlenstraße 10, Dresden). Die Maßnahme wird im Ausgleichsflächen-Kataster der Stadt Dresden geführt.

Die Altlasten-Verdachtsflächen im Bereich der randseitigen Verfüllung sind im Rahmen einer Altlastenerkundung (Gutachten vom 15.10.2008) untersucht worden. Die Ergebnisse der Untersuchung sind als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Rechtsplan eingeflossen.

4.4.3 Schutzgut Wasser

Die Festsetzungen zur obligaten Versickerung der anfallenden Niederschlagswasser von privaten versiegelten oder teilversiegelten Flächen dezentral auf den Grundstücken und die zentrale Versickerung der Straßenabflusswasser mindert die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Zum Schutz des Grundwassers wird eine Versickerung der privaten Niederschlagsabflüsse über die belebte obere Bodenzone in Form von Rasenmulden gefordert, so dass eine Ausfilterung von Stäuben oder festen Verschmutzungen als gewährleistet angesehen werden kann.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass eine geplante Absetzanlage vor der unterirdischen Versickerung der Straßenabflusswasser einen ausreichenden Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen z.B. in Folge eines Unfalls im Bereich der Erschließungsstraße absichert.

Auf Grund des im Zuge der Bilanzierung ermittelten Defizits wird der Eingriff trotz der skizzierten Maßnahmen zur Eingriffsminderung als erheblich eingestuft.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 19 von 41

4.5 Hinweise zur Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen der Stadt Dresden zur Kenntnis gelangen, die insbesondere die Bereiche Grundwasserschutz, Bodenschutz, Lärm und Stadtklima betreffen.

In diesen Bereichen kann von einer fortlaufenden Datenerhebung und Bewertung im Rahmen der Aufgaben der Umweltverwaltung der Landeshauptstadt ausgegangen werden.

Darüber hinaus sollen die folgenden spezifischen Punkte einer regelmäßigen (5 - 10 Jahre) zukünftigen Kontrolle unterliegen:

- Prüfung der Wirksamkeit der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, bzw. Überprüfung des Erhaltungszustandes der festgesetzten Ausgleichspflanzungen auf den Privatgrundstücken und auf der privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes.
- Prüfung der Wirksamkeit des Niederschlagswasser-Bewirtschaftungskonzeptes, insbesondere der dezentralen Versickerungseinrichtungen auf den Privatgrundstücken in Bezug auf ihre Erhaltung und Funktionsfähigkeit.
- Prüfung der Beauflagung zu festgesetzten Materialeigenschaften (Versickerungsfähigkeit) auf den versiegelten Nebenflächen auf den Privatgrundstücken, sowie Kontrolle des zulässigen Versiegelungsgrades entsprechend der zulässigen GRZ.

Hinweis :

Grundlage für die prognostizierte Minderung der ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung ist der vollständige und umfassende Vollzug der Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Kontrolle durch die zuständigen Behörden.

4.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Umsetzung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 654 gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher.

Basierend auf einer Bestandserhebung von Vegetationsbeständen und Nutzungstypen (nach dem Dresdner Modell) sowie der Bedeutung der Fläche für die Vogelwelt wird der Bestand bewertet und die Schwere der Beeinträchtigungen eingestuft.

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen und die Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden bewertet.

Als "erheblich" werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden eingestuft. Diese beruhen in erster Linie auf der Neuversiegelung von bislang unversiegeltem Boden.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 20 von 41

Als "gering erheblich" werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima eingestuft, die auf die Mehrung von Baukörpern, die Zunahme versiegelter Fläche bzw. die Minderung klimaausgleichender Freiflächen und Gehölzbestände zurückzuführen sind.

Durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets können die Auswirkungen teilweise ausgeglichen werden.

Durch die Umsetzung der Pflanzgebote des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nimmt die Zahl der Großgehölze im Plangebiet zu.

Das restliche Defizit muss außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

Dem Vorhabenträger steht darüber hinaus an der Mühlenstraße 10 im Stadtteil Dresden-Niedersedlitz, (die Flurstücke 40/2 und 40/5) in ca. 600 m Entfernung Luftlinie ein externes Ausgleichsgrundstück zur Verfügung.

Anhang:

Gehölzbestand / Gehölzverlust

20	Eschen-Ahorn	A3	0,3	7	2,1	Fällung !
25	Holunder	A3	0,3	5	1,5	Fällung !
27	Holunder	A3	0,3	5	1,5	Fällung !
30	Weide	A3	0,3	4	1,1	Fällung !
31	Eschen-Ahorn	A3	0,3	3	0,9	Fällung !
32	Gemeine Esche	A3	0,3	3	0,9	Fällung !
33	Spitzahorn	A3	0,3	1	0,3	Fällung !
1	Schwarzerle	A6	0,6	6	3,6	Fällung !
2	Schwarzerle	A6	0,6	5	3,0	Fällung !
3	Schwarzerle	A6	0,6	8	4,8	Fällung !
4	Schwarzerle	A6	0,6	6	3,6	Fällung !
5	Schwarzerle	A6	0,6	12	7,2	Fällung !
6	Schwarzerle	A6	0,6	12	7,2	Fällung !
7	Schwarzerle	A6	0,6	6	3,6	Fällung !
8	Schwarzerle	A6	0,6	12	7,2	Fällung !
9	Schwarzerle	A6	0,6	14	8,4	Fällung !
10	Schwarzerle	A6	0,6	6	3,6	Fällung !
11	Schwarzerle	A6	0,6	12	7,2	Fällung !
12	Schwarzerle	A6	0,6	14	8,4	Fällung !
13	Schwarzerle	A6	0,6	6	3,6	Fällung !
14	Schwarzerle	A6	0,6	4	2,4	Fällung !
15	Schwarzerle	A6	0,6	8	4,8	ERHALT
16	Schwarzerle	A6	0,6	12	7,2	ERHALT
17	Schwarzerle	A6	0,6	6	3,6	ERHALT
18	Kirsche	A6	0,6	30	18,0	ERHALT
19	Traubenkirsche	A6	0,6	26	15,6	ERHALT
21	Kirsche	A6	0,6	8	4,8	Fällung !
22	Schwarzerle	A6	0,6	14	8,4	Fällung !
23	Schwarzerle	A6	0,6	14	8,4	Fällung !
24	Schwarzerle	A6	0,6	12	7,2	Fällung !
26	Kirsche	A6	0,6	8	4,8	Fällung !
28	solitärer Bergahorn	A6	0,6	18	10,8	Fällung !
29	Kirsche	A6	0,6	16	9,6	Fällung !

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 21 von 41

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dresden-Niedersedlitz an der Falkenhainer Straße und der Straße „An der Siedlung“. Die Falkenhainer Straße wird direkt von der Windmühlenstraße aus erreicht.

Eine Anbindung zur Buslinie 88 besteht am Göppersdorfer Weg in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Die Straßenbahnlinie 6 und die S-Bahn sind am Bahnhof Niedersedlitz erreichbar, die Entfernung vom Plangebiet beträgt etwa 1,2 km, was einem Fußweg von ca. 15 Minuten entspricht. Am Bahnhof Niedersedlitz befindet sich eine Fahrradabstellanlage.

Mit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Erschließungsstraße wird das Plangebiet für den Individualverkehr an die Falkenhainer Straße angeschlossen.

Die Erschließungsstraße wird auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt, öffentlich gewidmet und geht nach Fertigstellung in das Eigentum des Straßen- und Tiefbauamtes über. Diese an zwei Stellen an die Falkenhainer Straße angebundene, halbkreisförmige Straße wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche erstellt.

Die Standorte der Straßenleuchten befinden sich auf der Verkehrsfläche. Die Platzierung und die Art der Straßenleuchten werden gemäß den Vorgaben des Straßen- und Tiefbauamtes ausgewählt.

Die Straßenbreite beträgt 6,00 m einschließlich Bord. Die grundstücksseitige Kante der Begrenzungsborde ist die private Grundstücksgrenze bzw. Straßenparzellengrenze. Die Ausführung von Straßenaufbau und -oberfläche, die Ausführung von Begrenzungsbordern, Bordsteinabsenkungen usw., erfolgt nach den Angaben des Straßen- und Tiefbauamtes Dresden.

Im Bereich der verkehrsberuhigten Straße sind keine öffentlichen Stellplätze geplant.

Im nordöstlichen Bereich der Erschließungsstraße ist auf der Parzelle 10 eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, auf der 5 private PKW-Stellplätze gebaut werden können.

Die Falkenhainer Straße, deren Breite im Bestand auf der Höhe des Plangebiets in Richtung Norden allmählich abnimmt, wird im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ertüchtigt. Die Ausführung erfolgt auch hier nach den Maßgaben des Straßen- und Tiefbauamtes, die genaue Festschreibung von Art und Umfang der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Jedes Haus erhält maximal eine Zufahrt.

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen. Eine Ampelanlage für die Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Falkenhainer Straße ebenso wie weiterführende Verkehrsplanungen nicht geplant.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Für das Vorhaben ist die äußere stadttechnische Erschließung gesichert. Von den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen in der Falkenhainer Straße und der Straße „An der Siedlung“ können die Anschlüsse der inneren Erschließung hergestellt werden. Im Plangebiet verlaufen die Versorgungsleitungen grundsätzlich unter der Erschließungsstraße und damit im öffentlichen Verkehrsraum.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 22 von 41

Eine Ausnahme bildet die Anbindung der Versorgungsleitungen an die Straße „An der Siedlung“ über eine Fläche mit festgesetztem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Stadtentwässerung Dresden GmbH und der DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH).

5.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt durch eine ringförmig angelegte Druckwasserleitung mit ausreichender Dimensionierung. Die Anbindungen erfolgen jeweils an den beiden Kreuzungen Planstraße/Falkenhainer Straße an die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu erneuernde vorhandene Trinkwasserleitung (derzeit: DN 100, Asbestzement).

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Kapazität von 48 m³/h im Umkreis von 300 m gesichert.

5.2.2 Entwässerung

Das Abwasser soll im Trennsystem entsorgt werden. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu errichtenden Sammelkanal DN 250 in der Erschließungsstraße in den vorhandenen Mischwasserkanal (DN 250, Beton) auf der Straße „An der Siedlung“.

Das auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser (NSW) wird über Straßeneinläufe gesammelt und einer unterirdischen Versickerungsanlage (Rohrrigole mit Vorreinigung) unter der Verkehrsfläche zur Versickerung zugeführt.

Die Grundstücksentwässerung des Niederschlagswassers von Dachflächen der einzelnen Häuser und ihrer Nebengebäude erfolgt dezentral über offene Mulden-Rigolen oder alternativ über Brauchwasserzisternen, die an die Hauswassersysteme angeschlossen sind, mit Überlauf in unterirdische Rohrrigolen.

Eine Ausnahme bilden hier nur die vollständig innerhalb der gekennzeichneten Altlastenfläche liegenden Parzellen 11 und 12, für die eine Versickerung mit Sickerschächten in unbelastete Bodenschichten zugelassen ist.

Durch den Betrieb von oberflächennahen Versickerungsanlagen könnte auf diesen Parzellen eine Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser erfolgen, die zu einer nicht vertretbaren Emission von Schadstoffen in den Grundwasserpfad und mit der Grundwasserströmung in Grundstücksbereiche Dritter führen würde.

Die auf den Parzellen 11 und 12 daher ausnahmsweise zulässigen Sickerschächte müssen mit ihren versickerungswirksamen Flächen bis in den anstehenden gewachsenen Boden reichen. Anstehendes belastetes Auffüllmaterial muss vollständig ausgekoffert werden, um eine Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes NSW auszuschließen.

Die Sickerschächte sind ausnahmsweise zulässig, da die Parzellen 11 und 12 vollständig auf der Auffüllung liegen und sonst die niederschlagswasserseitige Erschließung nicht gesichert ist.

Grundsätzlich erfolgen alle Versickerungen nur durch nichtbelastete Böden.

Befestigte Bodenflächen auf den Privatgrundstücken entwässern in die Grünflächen auf diesen Grundstücken.

Das anfallende Niederschlagswasser auf Privatgrundstücken wird aus ökologischen Gründen von den aufnehmenden Flächen in unmittelbarer räumlicher Nähe in die belebte Bodenzone (Vegetationsschicht) geleitet werden.

Dazu ist die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser in den geplanten Wohnhäusern über eine Kaskade mit Zisterne und Überlauf zur Versickerung eine ökologisch hochwertige Alternative, da durch die Brauchwassernutzung der Bedarf an aufwendig aufbereitetem Trinkwasser sinkt.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 23 von 41

Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen.

5.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie erfolgt über den Kabelverteiler an der Einmündung der Straße „An der Siedlung“ / Ecke Falkenhainer Straße mit einem Kabel 1 kV. Die direkt an der Falkenhainer Straße anliegenden Grundstücke können im Zuge des Neubaus der Straße direkt dort angeschlossen werden. Die Straßenbeleuchtung wird ebenfalls über dieses Kabel realisiert.

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erlauben außerdem die Installation und Nutzung von Fotovoltaik-Anlagen auf den Gebäudedächern zur Gewinnung von Elektroenergie.

5.2.4 Heizung

Die Erschließung mit Erdgas ist aus dem Bereich Falkenhainer Straße für das Plangebiet problemlos möglich. Eine ausreichend dimensionierte Gasleitung ist entlang der Falkenhainer Straße vorhanden.

Bei Gasbedarf wird über den geplanten Medienkorridor (Leitungsrecht) zur Straße „An der Siedlung“ eine unter der Erschließungsstraße neu zu verlegende Versorgungsleitung an das öffentliche Gasnetz angeschlossen.

Aus städtebaulich klimatischen Gründen und zur Vermeidung der Geruchsbelästigung innerhalb der geplanten und der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung dürfen keine festen Brennstoffe mit Ausnahme von Holz und Holzpellets eingesetzt werden. Holzbrennstoffe sollen die Möglichkeit zum Betrieb von Kaminen und Pelletsheizungen als Alternative eröffnen.

Den zukünftigen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern bietet sich außerdem die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie und/oder Geothermie in Verbindung mit Wärmepumpen.

5.2.5 Fernmeldeversorgung/Telekommunikation

Ein Fernmeldekabel ist im Bereich der Falkenhainer Straße vorhanden.

Zur Einzelererschließung der Neubebauung ist die Verlegung einer ringförmigen Telekomleitung unter der Erschließungsstraße vorgesehen.

5.2.6 Stadtbeleuchtung

Die Falkenhainer Straße und die Straße „An der Siedlung“ werden im Bestand mit Leuchten an Leitungsmasten beleuchtet.

Die neu geplante Erschließungsstraße erhält eine Straßenbeleuchtung mit freistehenden Mastleuchten, die in der Verkehrsfläche angeordnet sind. Die konkrete Ausführung der Straßenbeleuchtung erfolgt nach den Maßgaben des Straßen- und Tiefbauamts.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 24 von 41

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt.
- Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

- Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das konkrete Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage mit freistehenden Einfamilienhäusern zugrunde.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wurde die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet noch weiter eingeschränkt. Mit dem Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen soll das Entstehen von nicht der Nutzung des Plangebiets geschuldetem Quell- und Zielverkehr unterbunden werden, da dieser in Gebieten mit einem hohen Schutzanspruch in der Regel zu bodenrechtlichen Spannungen führt. Das Plangebiet nimmt mit seiner Struktur die in der näheren Umgebung vorhandene Kleinteiligkeit der Siedungsbebauung auf und stellt die Abrundung des Gebiets dar. Die vorhandenen Straßen (Kleinborthener Straße, An der Siedlung, Falkenhainer Straße), die unmittelbar zum Plangebiet führen, sind aufgrund der Straßenbreite und des Straßenausbaus nicht geeignet, umfangreichen Zielverkehr für weitere Nutzungen aufzunehmen.

Dagegen sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Die Errichtung einer Arztpraxis oder einer Uhrmacherwerkstatt ist zum Beispiel möglich, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf die auch in einem städtischen Wohngebiet zu erwartende Wohnqualität zu befürchten sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Baugebiete WA 1 mit 0,3 und WA 2 mit 0,4 nach den entsprechenden Regelungen der §§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO festgesetzt.
- Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG) wird in Meter über NHN für jedes Baufeld festgesetzt.
- Die festgesetzte Bezugshöhe bei der Errichtung von baulichen Anlagen bezieht sich auf die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG). Die Höhenlage des geplanten Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG) darf die festgesetzte Höhenlage um 0,30 m über- oder unterschreiten.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse über der festgesetzten Bezugshöhe wird mit 1 bis 2 festgesetzt.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 25 von 41

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, sowie zusätzlich durch das konkrete Vorhaben mit einem Haustyp.

Die Zahl der Vollgeschosse setzt zusammen mit der Dachform und der Dachneigung den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung der Gebäude und bestimmt wesentlich das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung.

Das Zusammenwirken dieser Festsetzungen soll gemeinsam mit der u.a. durch die konkret festgesetzten Baufelder bestimmten geringen Baudichte gewährleisten, dass ein Wohngebiet mit hohem Grünanteil entsteht, das der Charakteristik der vorhandenen Umgebung des Plangebiets weitgehend entspricht und sich so städtebaulich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

- Zeichnerische Festsetzungen von Baufeldern durch Baugrenzen und Baulinien.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufelder mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Erschließungsstraßen dient der Gestaltung des Straßenraumes, indem die Gebäudeanordnung dem Straßenverlauf folgt und damit weitgehend regelmäßige Vorgartentiefen entstehen.

-

Die Stellung baulicher Anlagen wird mit Hilfe der zeichnerischen Festsetzung „Ausrichtung der Längsachse der Gebäude“ festgelegt.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für das Entstehen einer zusammenhängenden Siedlung geschaffen werden. Hierbei wird auf prägende Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Siedlungsbereiche in der unmittelbaren Umgebung zurückgegriffen. Prägend für die Gestaltung des öffentlichen Raumes, also der Straßenräume, ist hier vor allem die Giebelstellung der Gebäude.

- Ausnahmen von der Baulinie (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Die folgenden Gebäudeteile dürfen die Baulinie überschreiten:
Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m

Die genannten Bauteile ordnen sich hinsichtlich ihrer Wirkung deutlich unter und weichen das angestrebte Entwicklungsziel, die Ausbildung von Baufluchten zur Schaffung eines klaren Raumgefüges, nicht auf.

- Terrassen sind in Verbindung mit dem Wohngebäude außerhalb der Baufelder zulässig, wenn sie hinter der straßenseitigen Bauflucht zurückbleiben.

Terrassen treten nicht als räumliche erlebbare Bauteile in Erscheinung, sodass die Entscheidungsfreiheit der Nutzer eines Hauses über die Lage und den Zuschnitt, nicht unnötig beschränkt werden muss.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 26 von 41

6.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Unzulässigkeit von Anlagen für Kleintierhaltung (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Die zu erwartenden Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Kleintierhaltung hätten nachteilige Auswirkungen auf das Wohngebiet wie auch auf die direkte Umgebung.

- Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur als Gesamtanlage bis zu einer Grundfläche von 40 m², mit einer maximalen Höhe von 3 m über dem festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußboden je Baugrundstück zulässig.

Ausnahmsweise sind in der Fläche zwischen Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie Müllstandplätze zulässig.

- Je Haus ist ausschließlich eine Zufahrt zulässig.

Die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und den Baulinien von Baufeldern sind von Nebenanlagen generell freizuhalten, um die städtebaulich und gestalterisch geplante Wirkung der Baukörper der Häuser nicht zu beeinträchtigen. Die im Rechtsplan festgesetzte private Grünfläche soll den Übergang von individuell gestalteten Privatgärten zur freien Landschaft herstellen.

Gemäß Sächsischer Bauordnung hat jeder Bauherr die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz erforderlich. Die Grundfläche der Gesamtanlage (Nebenanlagen, Garagen und Carports) in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist auf 40 m² je Hauseinheit beschränkt; damit wird die überbaubare Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze auf ein vertretbares Maß limitiert.

In beiden Teilgebieten des Plangebiets sind überdeckte Stellplätze (Garagen und Carports) in der Anordnung vor der straßenseitigen Gebäudeflucht unzulässig, um die städtebaulich und gestalterisch geplante Wirkung der Baukörper der eigentlichen Häuser nicht zu beeinträchtigen.

Durch die Beschränkung der Zahl der Grundstückseinfahrten je Hausgrundstück ist ausgeschlossen, dass neben der Zufahrt zu einem gedeckten Stellplatz andere Vorgartenbereiche als Stellplätze für PKW genutzt werden können. Gemeinsam mit den oben genannten Regelungen ist gewährleistet, dass die Vorgärten nicht unnötig versiegelt, sondern weitgehend gärtnerisch gestaltet werden und die überbauten Flächen lediglich auf Zufahrten und Zugangswege beschränkt bleiben.

6.1.5 Verkehrsflächen und -anlagen

- Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zeichnerisch Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen festgesetzt.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 27 von 41

- Es erfolgt eine Festsetzung mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Die geplante öffentliche Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Eine erste Stufe der Verkehrsberuhigung ist bereits durch die bestehenden Einschränkungen um das Plangebiet gegeben; hier ist eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vorgeschrieben und die Befahrung auf Fahrzeuge mit max. 3,5 t beschränkt.

Den ruhigen Charakter der Wohnanlage, in der die Sicherheit spielender Kinder und die Sicherheit im Bereich der Einfahrten zu den Grundstücken von großer Bedeutung ist, wird durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen erreicht, die jedoch planungsrechtlich nicht relevant sind.

6.1.6 Flächen für Aufschüttungen

- Für den Geltungsbereich werden Flächen für Aufschüttungen zeichnerisch festgesetzt.
- Für den Bereich der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen werden die neu entstehenden Höhenlinien mit Höhenschritten von 1 m zeichnerisch festgesetzt.
- Das Plangebiet ist bis zu den festgesetzten Geländehöhen aufzuschütten. Die Geländehöhen dürfen um 0,30 m über- oder unterschritten werden. Die Geländesprünge sind mittels Stützmauern bis maximal 1 m Höhe und/oder Böschung mit einem maximalen Böschungswinkel von 45° auszugleichen.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung des Plangebiets sollen gewährleisten, dass der natürliche, vorhandene Hangverlauf im Rahmen der technischen und gestalterischen Möglichkeiten bei einer Bebauung so weit wie möglich erhalten bleibt und sich das Vorhaben auch topografisch in die Umgebung einfügt.

6.1.7 Flächen mit Leitungsrechten

-

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen fest.

Zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der Straße „An der Siedlung“ wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

In der Fläche wird die Schmutzwasserleitung zum Anschluss an den Mischwasserkanal in der Straße „An der Siedlung“ und die Gasleitung für das Plangebiet verlegt.

6.1.8 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe
Feste Brennstoffe für Heizzwecke dürfen mit Ausnahme von Holz und Holzpellets nicht verwendet werden.

Die Materialien Holz und Holzpellets sind aus städtebaulich-klimatischen Gründen als einzige Materialien für feste Brennstoffe für Heizzwecke zulässig. Die Möglichkeit einer Kaminnutzung geht auf die heutigen Wohnbedürfnisse ein, während der Betrieb einer Pelletsheizung einen ersten Schritt in Richtung auf die sinnvolle Nutzung regenerativer Energien bedeutet.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 28 von 41

6.2 Festsetzungen zur Grünordnung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Flächen
Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen vollständig zurückzuhalten und über Mulden-Rigolen-Elemente dezentral zu versickern. Alternativ kann eine Regenwasserspeicherung/-rückhaltung als Kaskade über eine Zisterne für die Brauchwassernutzung mit einem Überlauf für die unterirdische Versickerung über eine Rohrrigole erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Die Grundstücksentwässerung des Niederschlagswassers und versiegelter Flächen erfolgt dezentral über offene Mulden-Rigolen oder alternativ über Brauchwasserzisternen, die an die Hauswassersysteme angeschlossen sind, mit Überlauf in unterirdische Rohrrigolen.

Eine Ausnahme bilden hier nur die vollständig innerhalb der gekennzeichneten Altlastenfläche liegenden Parzellen 11 und 12, für die eine Versickerung mit Sickerschächten in unbelastete Bodenschichten zugelassen ist.

- Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen
Das auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser ist unter dieser mittels Rigolen zu versickern.

Aufgrund der starken Auslastung der in den angrenzenden Straßen vorhandenen Mischwasserkanäle soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch im Plangebiet zurückgehalten, genutzt bzw. versickert werden.

Das auf der geplanten Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser wird über Straßeneinläufe gesammelt und einer unterirdischen Versickerungsanlage (Rohrrigole mit Vorreinigung) unter der Verkehrsfläche zur Versickerung zugeführt.

- Befestigung von Flächen
Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen. Pflaster ist mit mind. 25 % Fugenanteil auszubilden. Gepflasterte Teilflächen mit geringerem Fugenanteil sind bis zu 50% der befestigten Flächen zulässig.

Um die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern, sind Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken in versickerungsfähigen Materialien auszuführen. Die Minderung versiegelter Fläche fördert die Grundwasserbildung. Eine Festsetzung der zu verwendenden Materialien erfolgt nicht. Die Wahl soll sich nach der Gestaltungsabsicht richten. Lediglich bei Verwendung von Pflaster ist dieses mit 25 % Fugenanteil auszubilden, um die Versickerung zu ermöglichen.

Maßnahmen zum Schutz vor erheblicher Beeinträchtigung durch Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In der mit "A 01" gekennzeichneten Fläche ist belastetes Aushubmaterial gesondert zu entsorgen.

Die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien ist durch einen Sachverständigen im Sinne von § 18 BBodSchG zu begleiten und zu kontrollieren.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 29 von 41

Die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial ist gemäß § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG gegenüber der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Bodenmaterial aus den nicht durch Bauwerke oder Versiegelung überdeckten Restflächen von "A 01" ist unter Begleitung und Kontrolle eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG bis zu einer Tiefe von 0,60 m auszukoffern, vorschriftsmäßig zu verwerten bzw. zu beseitigen und mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen.

Die Anpflanzung von tiefwurzelnden essbaren Pflanzen (z.B. Obst- und Nussbäume) ist nicht zulässig.

Auf der mit „xxx“ markierten Fläche „A 01“ wurden Schadstoffbelastungen des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Blei nachgewiesen. Die Erkennung und folgende Separation belasteten Aushubmaterials von unbelastetem Material bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen nach § 18 BBodSchG geleistet werden. Werden Aushubarbeiten in der bezeichneten Fläche und die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien durch einen Sachverständigen begleitet und kontrolliert, besteht kein Konflikt mit der geplanten Nutzung. Auf Grund der geplanten Nutzung als Wohngebiet besteht auf den unversiegelten Restflächen von „A 01“ ein Konflikt durch mögliche gesundheitsgefährdende direkte Inkorporation von Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Mensch oder indirekte Aufnahme von Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze.

Der Schutz bzw. die Entwicklung des Bodens auf der genannten Fläche im Sinne der Erhaltung bzw. Wiederherstellung seiner konfliktfreien Funktionsfähigkeit als Aufenthalts-, Tätigkeits- und Erholungsfläche erfordert deshalb die Erkennung und Entfernung des belasteten Materials. Wegen der nachgewiesenen PAK- und Blei-Bodenbelastungen ist die Unterbrechung des Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze bei einer geplanten Nutzung als Wohngebiet dringend erforderlich.

Auf Flächen, auf denen keine Versiegelung oder Überbauung erfolgt, ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB für das Schutzgut menschliche Gesundheit eine 0,60 m (Bearbeitungshorizont - Nutzgarten) Mächtigkeit von unbelastetem Bodenmaterial zwischen Geländeoberkante (GOK) und Verfüllung mit Hilfe einer ingenieurtechnischen Begleitung sicherzustellen. Somit ist der vorgenannte Nutzungskonflikt sicher beseitigt.

Die Anforderungen an das auszutauschende Bodenmaterial unterliegen der Rechtsgrundlage von § 12 und Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV.

Im Durchführungsvertrag § 12 Abs. 1 verpflichtet sich der Vorhabenträger, die im Rechtsplan zur Satzung mit „A 01“ gekennzeichnete kontaminierte Auffüllung entsprechend den Regelungen der textlichen Festsetzungen, Punkt 5.1 spätestens bis zur Fertigstellung des Vorhabens (§ 1 Abs. 3 des Durchführungsvertrag) zu beseitigen. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag § 13 Abs. 3, durch geeignete vertragliche Regelungen sicherzustellen, dass seinen Rechtsnachfolgern bzw. Käufern die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zur Gestaltung und zur Altlastenbeseitigung bekannt zu machen.

- Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag infolge der Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser

In der mit "A 01" gekennzeichneten Fläche sind Versickerungsanlagen nicht zulässig.

Auf den Parzellen 11 und 12 in der mit "A 01" gekennzeichneten Fläche sind ausnahmsweise Sickerschächte zulässig. Dazu ist das anstehende belastete Auffüllmaterial vollständig bis zum gewachsenen Boden auszukoffern. Es sind ausschließlich Sickerschächte zulässig, die nur an der Sohle versickern.

Bei Errichtung von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-Rigolen) sind diese nur auf nach-

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 30 von 41

weislich kontaminierungsfreiem Untergrund möglich. Werden an der geplanten Versickerungssohle Verunreinigungen angetroffen, sind diese bis zum sauberen gewachsenen Boden auszuräumen und durch geeignetes sickerfähiges Material auszutauschen.

Durch den Betrieb der Versickerungsanlagen kann eine Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser erfolgen, die zu einer nicht vertretbaren Emission von Schadstoffen in den Grundwasserpfad und mit der Grundwasserströmung in Grundstücksbereiche Dritter führt.

Die auf den Parzellen 11 und 12 ausnahmsweise zulässigen Sickerschächte müssen mit ihren versickerungswirksamen Flächen bis in den anstehenden gewachsenen Boden reichen. Anstehendes belastetes Auffüllmaterial muss vollständig ausgekoffert werden, um eine Mobilisierung von Schadstoffen durch versickerndes Niederschlagswasser auszuschließen.

Die Sickerschächte sind ausnahmsweise zulässig, da die Parzellen 11 und 12 vollständig auf der Auffüllung liegen und sonst niederschlagswasserseitig die Erschließung nicht gesichert ist.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Zeichnerisch ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Grünfläche“ festgesetzt.
- Im Bereich der privaten Grünfläche (pr) sind 8 kleinkronige und 8 großkronige Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm und 60 Sträucher der Pflanzliste 3, in Gruppen zu je einem Strauch auf 1,5 m² zu pflanzen.

Außerhalb der einzelnen Baugrundstücke ist eine private Grünfläche festgesetzt, die der landschaftsarchitektonischen Gesamtgestaltung des neuen Wohngebiets dient und darüber hinaus durch ihre Anordnung und ihre Bepflanzung einen harmonischen Übergang zwischen der siedlungsartigen Bebauung des neuen Wohngebiets mit den dazu gehörenden Hausgärten und der freien Landschaft dauerhaft gewährleisten soll. Die explizite Gestaltung dieser Fläche wird durch einen Landschaftsarchitekten in der Ausführungsplanung zur konkreten Umsetzung des Vorhabens erarbeitet; die Art und Menge der Bepflanzung ist im Rechtsplan festgesetzt. Öffentliche Grünflächen befinden sich nicht im Plangebiet.

- Entlang der Erschließungsstraße sind auf den privaten Grundstücken Ulmen (*Ulmus resista* (R)) mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Durch die Vorgabe der zu pflanzenden Bäume entlang der geplanten Erschließungsstraße soll ein alleinartiger Charakter entstehen.

- An den festgesetzten Baumstandorten innerhalb des Baugebietes, die nicht an der Erschließungsstraße liegen, sind Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu verwenden.
- Ausnahmsweise sind Abweichungen der Baumstandorte gegenüber der Plandarstellung von bis zu 3 m zulässig. Der Abstand zwischen straßenbegleitenden Bäumen und der geplanten Erschließungsstraße darf nicht verändert werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzungen sind innerhalb 1 Jahres nach Abschluss der Bauarbeiten auszuführen.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche beruhen auf Erfahrungswerten. Sie sichern ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Großgrün und begrünten Freiräumen, die für die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 31 von 41

Gebäude erforderlich sind. Baumpflanzungen sind durch die im Rechtsplan dargestellten Baumstandorte festgesetzt.

Bei der Anordnung von Bepflanzungen wird sichergestellt, dass pflanzenbedingte Schäden an Gebäuden innerhalb und außerhalb des Plangebietes auch langfristig ausgeschlossen sind. Weiterhin werden durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen die klimatischen Bedingungen und somit die Wohnqualität innerhalb des Plangebiets langfristig wirksam verbessert und ebenfalls das Stadtbild aufgewertet. Gleichzeitig werden neue Lebensräume für Pflanzengemeinschaften und Tierpopulationen geschaffen.

In den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Listen einheimischer Laubbaumarten und Heckenpflanzen enthalten. Der Einsatz dieser Arten sichert ein natürliches Gedeihen und wirkt sich positiv auf die vorhandene Tierwelt aus. Die Heckenpflanzen und die zu pflanzenden Bäume auf den privaten Grundstücken bilden einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Insekten und Vögel.

6.2.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen zu Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

- Der für den Eingriff auf den Flurstücken 160 und 161a der Gemarkung Niedersedlitz zu leistende Ausgleich wird durch Entsiegelung auf den Flurstücken 40/2 und 40/5 der Gemarkung Niedersedlitz durchgeführt. Auf dieser Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers wird die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt durch Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Flächen, Müll- und Bauschuttberäumung, Abbruch von Einfassungsmauern, Verbesserung der Durchgängigkeit des Mühlengrabens, Aufforstung der entsiegelten Flächen und Entwicklung zu einem Erlen-Eschen-Auwald, gezielte Vernässung von Bereichen am Mühlengraben. Die explizite Planung der Einzelmaßnahmen ist in Qualität und Quantität durch das Umweltamt der Stadt Dresden geprüft. Die Umsetzung wird durch das Umweltamt überwacht.

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB unterliegt das Plangebiet der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz. Das heißt, für jeden Eingriff, der einen Umweltbelang verschlechtert, ist ein Ausgleich im Plangebiet selbst oder auf einem anderen Grundstück zu schaffen. Dafür muss zunächst eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt werden.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs in Umweltbelange nach dem anerkannten Dresdner Modell (2002) werden jeweils der vor Eingriff vorhandene Zustand und der nach Umsetzung der Planung gegebene Zustand nach Flächenarten aufgeteilt und mit einer Punktbewertung versehen. Dabei entstehen für die einzelnen Belange Tabellen, aus denen sich bei Gegenüberstellung und Verrechnung ein positiver oder negativer Punktwert ergibt. Negative Punktwerte bedeuten eine Verschlechterung der Situation unter Gesichtspunkten des Umweltschutzes, die für diesen Belang im Plangebiet nicht mehr ausgeglichen werden kann. Anhand der Punkthöhe kann nun festgestellt werden, welche Ausgleichsmaßnahmen in welcher Menge erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, also zu kompensieren.

Bilanzierungen der einzelnen Belange:

Flächenbeschreibung Bestand	Kategorie	Flächenwert	Fläche m ²	Punkte
Bewertung Arten & Biotope				
- versiegelte Flächen für Straße	A 0	0	725	0

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

			Seite 32 von 41	
Fassung vom: 31.07.2009				
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	A 3	0,3	445	134
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	A 3	0,3	502	151
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	A 3	0,3	93	28
- Ackerfläche intensiv bewirtschaftet	A 3	0,3	3.264	979
- Ackerfläche Brache, Sukzession 1-3 Jahre	A 3	0,3	8.617	2.585
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Erlenaufwuchs	A 3	0,3	933	280
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Hecke	A 3	0,3	169	51
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Hecke	A 3	0,3	86	26
- Sukzessionsfläche 4-7 Jahre	A 5	0,5	481	241
- Gehölzgruppe ab 20 Jahre : Gruppe	A 6	0,6	589	353
- Einzelbäume und Gehölzgruppen bis 20 Jahre	A 3	0,3	28	8
- Einzelbäume und Gehölzgruppen ab 20 Jahre (Flächenansatz Einzelbäume = 2 x Kronentraufe)	A 6	0,6	295	354
Summe			5.190	

Flächenbeschreibung Planung	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
Bewertung Arten & Biotope				
- versiegelte Flächen für Straße	A 0	0	2.184	0
- versiegelte Flächen in Baufeldern (0,3) WA 1	A 0	0	2.733	0
- teilversiegelte Nebenflächen in Baufeldern (0,15) WA1	A 1	0,1	1.366	137
- gebäudenahe begrünte Flächen (0,55) WA 1	A 4	0,2	5.010	1.002
- versiegelte Flächen in Baufeldern (0,4) WA 2	A 0	0	1.002	0
- teilversiegelte Nebenflächen in Baufeldern (0,2) WA 2	A 1	0,1	501	50

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 33 von 41

- gebäudenahe begrünte Flächen (0,4) WA 2	A 4	0,2	1.002	200
- private naturnahe Grünfläche zur freien Landschaft	A 4	0,4	2.106	842
- Ersatzpflanzungen auf Grundstücken Kronendurchmesser 5,0 m / 40 Stück	A 3	0,3	800	240
- Ersatzpflanzungen auf Grundstücken Kronen-Ø 5,0 m / 8 Stück / Kronen-Ø 3,0 m / 8 Stück	A 3	0,3	216	65
- Einzelbäume und Gehölzgruppen ab 20 Jahre (Flächenansatz Einzelbäume = 2 x Kronentraufe)	A 6	0,6	82	98

Summe	2.634
--------------	--------------

DEFIZIT ARTEN + BIOTOPE	2.556
--------------------------------	--------------

Beim Belang Arten + Biotope ergibt sich damit ein auszugleichendes Defizit von 2.556 Punkten.

Flächenbeschreibung Bestand	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
------------------------------------	------------------	--------------------	-----------------------------	---------------

Bewertung der Biotopverbundfunktion

- Biotopverbundfläche mobiler Tierarten	Av 1	0,1	15.904	1.590
---	------	-----	--------	-------

Summe Bestand	1.590
----------------------	--------------

Flächenbeschreibung Planung	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
------------------------------------	------------------	--------------------	-----------------------------	---------------

Bewertung der Biotopverbundfunktion

- Biotopverbundfläche mobiler Tierarten	Av 1	0,1	15.904	1.590
---	------	-----	--------	-------

Summe Planung	1.590
----------------------	--------------

DEFIZIT Biotopverbundfunktion	0
--------------------------------------	----------

Beim Belang Biotopverbundfunktion ergibt sich kein auszugleichendes Defizit.

Flächenbeschreibung Bestand	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
------------------------------------	------------------	--------------------	-----------------------------	---------------

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 34 von 41

		wert		
Bewertung des Bodens				
- versiegelte Flächen für Straße	Bo 1	-0,5	725	-363
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	Bo 4	0	445	0
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	Bo 4	0	502	0
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	Bo 4	0	93	0
- Ackerfläche intensiv bewirtschaftet	Bo 2	-0,3	3.264	-979
- Ackerfläche Brache, Sukzession 1-3 Jahre	Bo 3	-0,1	8.617	-862
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Erlenaufwuchs	Bo 4	0	933	0
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Hecke	Bo 4	0	169	0
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Hecke	Bo 4	0	86	0
- Sukzessionsfläche 4-7 Jahre	Bo 4	0	481	0
- Gehölzgruppe ab 20 Jahre : Gruppe	Bo 4	0	589	0
Summe Bestand				-2.203

Flächenbeschreibung Planung	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
Bewertung des Bodens				
- versiegelte Flächen für Straße	Bo 1	-0,5	2.184	-1.092
- versiegelte Flächen in Baufeldern (WA1 + WA2)	Bo 1	-0,5	3.735	-1.868
- teilversiegelte Nebenflächen in Baufeldern (WA1 + WA2)	Bo 1	-0,5	1.867	-934
- gebäudenahe begrünte Flächen (WA1 + WA2)	Bo 3	-0,1	6.012	-601
- private naturnahe Grünfläche zur freien Landschaft	Bo 4	0	2.106	0
Summe				-4.494

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 35 von 41

DEFIZIT Schutzgut Boden	-2.291
--------------------------------	---------------

Beim Belang Boden ergibt sich damit ein auszugleichendes Defizit von 2.291 Punkten.

Flächenbeschreibung Bestand	Kategorie	Flächenwert	Fläche m ²	Punkte
Bewertung des Wasserhaushalts				
- versiegelte Flächen für Straße + Gehweg	Wh 1	-1	725	-725
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	Wh 5	0	445	0
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	Wh 5	0	502	0
- Sukzessionsfläche 1-3 Jahre	Wh 5	0	93	0
- Ackerfläche intensiv bewirtschaftet	Wh 4	-0,1	3.264	-326
- Ackerfläche Brache, Sukzession 1-3 Jahre	Wh 4	-0,1	8.617	-862
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Erlenaufwuchs	Wh 5	0	933	0
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Hecke	Wh 5	0	169	0
- Gehölzgruppe bis 20 Jahre : Hecke	Wh 5	0	86	0
- Sukzessionsfläche 4-7 Jahre	Wh 5	0	481	0
- Gehölzgruppe ab 20 Jahre : Gruppe	Wh 5	0	589	0
Summe				-1.913

Flächenbeschreibung Planung	Kategorie	Flächenwert	Fläche m ²	Punkte
Bewertung des Wasserhaushalts				
- versiegelte Flächen für Straße BESTAND	Wh 1	-1	725	-725
- versiegelte Flächen für Erschließungsstraße	Wh 2	-0,2	1.459	-292
- versiegelte Flächen in Baufeldern (WA1 +WA2)	Wh 2	-0,2	3.735	-747
- teilversiegelte Nebenflächen in Baufeldern (WA1	Wh 2	-0,2	1.867	-373

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen BebauungsplanFassung vom: 31.07.2009
+ WA2)

Seite 36 von 41

- gebäudenahе begrünte Flächen (WA1 + WA2)	Wh 5	0	6.012	0
- private naturnahe Grünfläche zur freien Landschaft	Wh 5	0	2.106	0

Summe				-2.137
--------------	--	--	--	---------------

DEFIZIT Schutzgut Wasserhaushalt				-224
---	--	--	--	-------------

Beim Belang Arten + Biotope ergibt sich damit ein auszugleichendes Defizit von 224 Punkten.

Flächenbeschreibung Bestand	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
Bewertung des Stadtklimas				
- innerstädtisches Gebiet mit mäßiger Überwärmung	KI 2	-0,2	15.904	-3.173
Summe				-3.173

Flächenbeschreibung Planung	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
Bewertung des Stadtklimas				
- innerstädtisches Gebiet mit mäßiger Überwärmung	KI 2	-0,2	15.904	-3.173
Summe				-3.173

DEFIZIT Schutzgut Stadtklima				0
-------------------------------------	--	--	--	----------

Beim Belang Stadtklima ergibt sich damit kein auszugleichendes Defizit.

Flächenbeschreibung Bestand	Kategorie	Flächenwert	Fläche m²	Punkte
Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild				
mittelwertiges und geringwertiges Landschaftsbild	Lb 3	0	15.904	0
Summe				0

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 37 von 41

Flächenbeschreibung Planung	Kategorie	Flächenwert	Fläche m ²	Punkte
Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild				
mittelwertiges und geringwertiges Landschaftsbild	Lb 3	0	15.904	0
Summe				0
DEFIZIT Schutzgut Landschaftsbild				0

Beim Belang Landschaftsbild ergibt sich damit kein auszugleichendes Defizit.

Zusammengefasstes Defizit :

Schutzgut Arten + Biotope	2.556 Punkte
Schutzgut Boden	2.291 Punkte
Schutzgut Wasser	224 Punkte

Auf Grund der festgesetzten Pflanzungen auf den Privatgrundstücken und der privaten Grünfläche nimmt die Zahl der Großgehölze zu.

Die Defizitpunkte werden ausgeglichen auf einem Grundstück in der Mühlenstraße im Eigentum des Vorhabenträgers. Es handelt sich um die Flurstücke 40/2 und 40/5 der Gemarkung Niedersedlitz.

Dieses Grundstück ist bereits für den Eingriffs-Ausgleich anderer Maßnahmen herangezogen worden. Nach Ausgleich der anderen Maßnahmen ergibt sich für das Grundstück in der Mühlenstraße folgender Restbestand an Ausgleichspunkten:

Schutzgut Arten + Biotope	3.206 Punkte
Schutzgut Boden	2.340 Punkte
Schutzgut Wasser	1.920 Punkte

Der Restpunktebestand auf dem Grundstück Mühlenstraße ist also für den Eingriffs-Ausgleich des Bauvorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet Falkenhainer ausreichend.

Die tatsächlichen Ausgleichsmaßnahmen werden Zug um Zug während der Bauausführung des Vorhabens durchgeführt. Die Durchführung wird durch das Umweltamt Dresden überwacht.

Anlage 4 zur Vorlage Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 38 von 41

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO)

6.3.1 Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- Dachform und Dachgestaltung
Zulässige Dachform von erdgeschossigen Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports: Flachdächer
- Fassaden- und Wandgestaltung
Zulässige Wandgestaltung von erdgeschossigen Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports: mineralischer Putz, hell getönt, Körnung bis 3mm und Holzverkleidungen.

Die gestalterischen Festsetzungen für den Bau von erdgeschossigen Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sollen eine zurückhaltende Gestaltung dieser Anlagen sichern, so dass die Einheitlichkeit und der Charakter der gesamten Wohnanlage nicht verändert wird.

6.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

- Entlang der geplanten Erschließungsstraße ist auf den angrenzenden Grundstücken (Parzellen 7 bis 12) ein Streifen von 4 m Breite ab Straßenbegrenzungslinie von Einfriedungen jeder Art freizuhalten.
- Auf der privaten Grünfläche (pr) sind Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Auf der privaten Grünfläche soll mit der festgesetzten Bepflanzung der Übergang von der geplanten Wohnsiedlung in die freie Landschaft bewusst gestaltet werden. Grundstückseinfriedungen würden dem angestrebten Charakter der Fläche entgegenstehen und sind daher dort ausgeschlossen.

In dem von Einfriedungen freizuhaltenden, 4 m breiten Streifen der Privatgrundstücke neben einem Teilbereich der Erschließungsstraße sind Bäume zu pflanzen. Damit wird ein alleinartiger Charakter der Erschließungsstraße angestrebt.

6.3.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Schutzmaßnahmen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

- Als Grundstückseinfriedungen sind Heckenpflanzungen oder vertikal gegliederte Metall- oder Holzlattenzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig. Bei Ausführung mit Heckenpflanzungen sind Pflanzen der Pflanzliste 2, mind. 2 Sträucher je laufendem Meter, einzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zugelassenen Einfriedungsarten sollen einen begrenzten, sachlichen Gestaltungsrahmen der Gartenbegrenzungen gewährleisten und sich damit in das Gesamterscheinungsbild der neuen Siedlung integrieren.

Für Einfriedungen auf den Grundstücken zur geplanten öffentlichen Erschließungsstraße und zu den angrenzenden vorhandenen Straßen hin sowie zwischen den Grundstücken untereinander sind neben Böschungen auch Heckenpflanzungen, Stabmattenzäune, Mauern oder Gabionen (mit Natursteinen gefüllte Stahldrahtkörbe) zulässig. Neben optischen Kriterien sind hier auch funktionale Überlegungen maßgeblich, weil aufgrund der Hanglage des Plangebiets

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 39 von 41

Niveauunterschiede zwischen Grundstücken und angrenzenden Flächen bestehen, die nicht ausschließlich durch Böschungen gestaltet werden können und sollen.

6.4 Kennzeichnungen

- Es sind Flächen „A 01“ festgesetzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Auf der mit „xxx“ markierten Fläche „A 01“ wurden Schadstoffbelastungen des Bodens mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Blei nachgewiesen. Die Erkennung und folgende Separation belasteten Aushubmaterials von unbelastetem Material bedarf besonderer Sachkunde und technischer Ausrüstung und kann nur von Sachverständigen nach § 18 BBodSchG geleistet werden. Werden Aushubarbeiten in der bezeichneten Fläche und die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien durch einen Sachverständigen begleitet und kontrolliert, besteht kein Konflikt mit der geplanten Nutzung. Auf Grund der geplanten Nutzung als Wohngebiet besteht auf den unversiegelten Restflächen von „A 01“ ein Konflikt durch mögliche gesundheitsgefährdende direkte Inkorporation von Schadstoffen über den Wirkungspfad Boden-Mensch oder indirekte Aufnahme von Schadstoffen über den Wirkpfad Boden-Nutzpflanze.

Schutz bzw. Entwicklung des Bodens auf der genannten Fläche im Sinne der Erhaltung bzw. Wiederherstellung seiner konfliktfreien Funktionsfähigkeit als Aufenthalts-, Tätigkeits- und Erholungsfläche erfordert deshalb die Erkennung und Entfernung des belasteten Materials. Wegen der nachgewiesenen PAK- und Blei-Bodenbelastungen ist die Unterbrechung des Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanze bei einer geplanten Nutzung als Wohngebiet dringend erforderlich.

Auf Flächen, auf denen keine Versiegelung oder Überbauung erfolgt, ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauGB für das Schutzgut menschliche Gesundheit eine 0,60 m (Bearbeitungshorizont - Nutzgarten) Mächtigkeit von unbelastetem Bodenmaterial zwischen Geländeoberkante (GOK) und Verfüllung mit Hilfe einer ingenieurtechnischen Begleitung sicherzustellen. Somit ist der vorgenannte Nutzungskonflikt sicher beseitigt.

Die Anforderungen an das auszutauschende Bodenmaterial unterliegen der Rechtsgrundlage von § 12 und Anhang 1 Tabelle 1 BBodSchV.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen

- Fachlich ermitteltes und amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet des Lockwitzbaches/Niedersedlitzer Flutgrabens, welches am 24.07.2006 rechtswirksam wurde.

Das Überschwemmungsgebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6.6 Hinweise

Nach den Regelungen der SächsBO können in Gebieten mit einer rechtskräftigen Satzung unter bestimmten Voraussetzungen verschiedene Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sein. Zur besseren Information des Vorhabenträgers bzw. Bauherren, welche öffentlich-rechtlichen Vorschriften u. U. für das konkrete Bauvorhaben noch maßgeblich sein können, wurden die folgenden Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 40 von 41

6.6.1 Archäologische Kulturdenkmale

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zwar nicht innerhalb einer archäologischen Verdachtsfläche, aber trotzdem muss bei Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen immer mit dem Auftreten archäologisch bedeutsamer Funde gerechnet werden. Der Hinweis auf das sächsische Denkmalschutzgesetz dient der Absicherung des korrekten Umgangs mit solchen Funden.

6.6.2 Allgemeiner Hinweis zum Umgang mit belastetem Bodenaushub

Durch den Hinweis zum Verfahren beim Auffinden belasteter Bodenstellen außerhalb von gekennzeichneten Bereichen soll sichergestellt werden, dass die zuständige Behörde unterrichtet wird und ein rechtskonformes weiteres Vorgehen verbindlich regeln kann.

6.7 Geplanter Haustyp

- Zeichnerische Darstellung des geplanten Haustyps und möglichen Varianten.
- Beschreibung des Baukörpers und des Fassadenmaterials:

Hauptfassade:

- Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Außenputz, hell getönt, Körnung bis 3 mm
- Teilflächen aus Paneelholz mit horizontaler Struktur, alternativ Putzflächen farbig abgesetzt

Sockel:

- Wärmedämmverbundsystem, zur Hauptfassade leicht abgesetzt, mit mineralischem Außenputz, hellgrau – grau

Dach:

- Betondachsteine oder Ziegel, Farbe: rot, z. B. Harzer Pfanne oder Frankfurter Pfanne
- in Teilen Solaranlagen
- Verblechungen, Rinnen und Fallrohre – Material: Zink, Titanzink
- sichtbare Holzbauteile – geölt oder lasiert
- Dachüberstände Ortgang: bis 25 cm
- Dachüberstände Traufe: bis 50 cm
- Dachneigung Hauptdach: 45°
- Traufhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe maximal 4,40 m

Fenster:

- Kunststoff-Fenster, Farbe: grau, anthrazit, braun

Durch die zeichnerische Darstellung des geplanten Haustyps werden die Proportionen und die Fassadengestaltung der Häuser festgelegt. Mögliche Varianten in Bezug auf die Grundrissgestaltung, den Anbau von Carport und Nebenanlagen, Eingangsbereichen und Gauben werden hier dargestellt, Maßangaben an den Zeichnungen konkretisieren das Vorhaben.

Die geplanten Satteldächer mit einer Neigung von 45° finden sich im stadtnahen Umfeld und wurden bewusst gewählt. Da die neue Siedlung im Plangebiet als Ergänzung der vorhandenen Baustruktur wirken soll, verbieten sich stark abweichende und gestalterisch eigenständige

Anlage 4 zur Vorlage **Begründung inkl. Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Fassung vom: 31.07.2009

Seite 41 von 41

Dachformen. Die standardmäßige Traufhöhe der Häuser beträgt ca. 4 m und kann z. B. für eine Vergrößerung der Geschoßhöhe bis auf maximal 4,40 m angehoben werden. Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen können auf Teilen einer Dachfläche Solaranlagen installiert werden.

Die Beschränkung auf die genannten Materialien für die Fassadengestaltung bestärkt das Streben nach einem einheitlich architektonischen Bild der Wohnanlage: Hauptputzflächen in hellen neutralen Farbtönen wirken freundlich einladend, farblich dazu abgesetzte Teilflächen oder mit Holz verkleidete Teilflächen setzen dazu Kontraste.

7. **Plandurchführung**

Die Fristen zur Durchführung des Vorhabens sowie sonstige Modalitäten werden in dem vorliegenden Durchführungsvertrag geregelt.

8. **Flächenbilanz**

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha mit der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Teilfläche der Falkenhainer Straße.

Diese Gesamtfläche ist unterteilt in:

Fläche des allgemeinen Wohngebiets einschl. Hausgärten:	11.614 m ²	entspricht	73,1 %
Festgesetzte Grünflächen:	2.106 m ²	entspricht	13,2 %
Verkehrsflächen (einschl. Bestand):	2.184 m ²	entspricht	13,7 %

9. **Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung**

Es werden keine haushaltswirksamen Kosten entstehen.

10. **Gutachten**

Gutachten 1: Baugrunduntersuchung vom 09.04.2001
Batereau Baugrunduntersuchung
Kohlsdorfer Straße 2, 01705 Freital

Gutachten 2: Altlastenerkundung vom 15.10.2008 mit Anlagen
Erdbaulaboratorium Dresden
Stolpener Straße 1, 01477 Arnsdorf / OT Fischbach

11. **Quellen**

Erläuterungsbericht: Erläuterungsbericht zur Erschließungsplanung vom 24.10.2008
UBV – Umweltbüro GmbH Vogtland
Knappenstr. 1, 01968 Senftenberg