

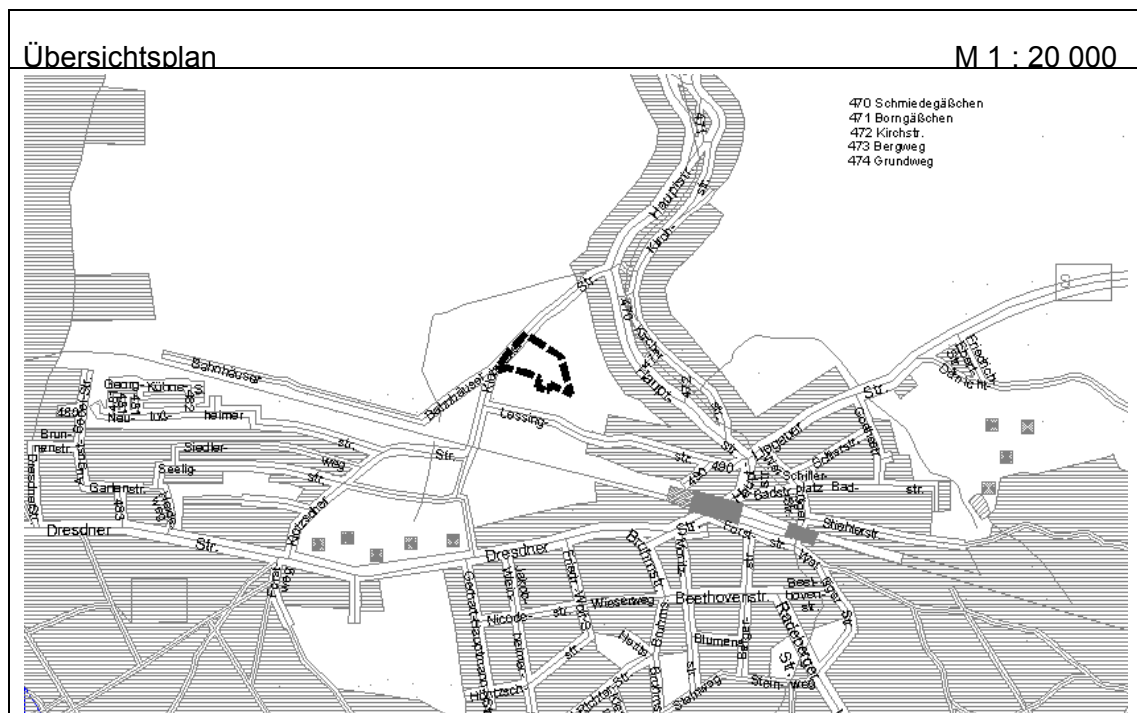
# Anlage 2

## Begründung mit Umweltbericht

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6014 Dresden-Langebrück Erweiterung „MICRO-EPSILON Optronic“

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 08. August 2012



Dresden, 13.08.2012

i. V. Steinhof

Szugat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 2 von 44

**INHALT****TEIL A: BEGRÜNDUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANENTWURFS**

<b>1.</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>5</b>
1.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
1.2	Lage, Höhe und topografische Charakteristika	5
1.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
<b>2.</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Planungserfordernis	5
2.2	Zielsetzung der Planung	6
2.3	Städtebauliche Zielstellung	6
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1	Flächennutzungsplanung	7
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	7
3.3	Bebauungsplan Nr. 215	8
3.4	Weitere Planungen und Konzepte	8
3.5	Gender Mainstreaming	8
<b>4.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>8</b>
4.1	Grünordnerische Entwicklungsziele	9
4.2	Vollzug der Eingriffsregelung	9
4.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	10
4.3.1	Bilanzierung des Eingriffs nach dem Dresdner Modell	10
4.3.2	Externe Ersatzmaßnahmen	10
4.3.3	Fazit der Bilanzierung	12
<b>5.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>12</b>
5.1	Straßenverkehr	12
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5.3	Ruhender Verkehr	13
5.4	Feuerwehrumfahrung	13
<b>6.</b>	<b>Medienschließung</b>	<b>13</b>
6.1	Baugrundverhältnisse, Hydrogeologische Situation	14
6.2	Regenwasserbewirtschaftung	14
6.2.1	Bestehende Situation	14
6.2.2	Regenwasserkonzeption – Gewerbeflächen	15
6.2.3	Regenwasserkonzeption – Öffentliche Straßenflächen	16
6.2.4	Überflutungsnachweis	16

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 3 von 44

6.3	Schmutzwasserkonzeption	17
6.4	Trink- und Löschwasserversorgung	17
6.5	Fernwärmeversorgung	18
6.6	Gasversorgung	18
6.7	Elektrische Energie	18
6.8	Fernmeldetechnik	18
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>19</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	19
7.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	20
7.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
7.1.6	Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	21
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	21
7.2.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	21
7.2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	22
7.2.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)	23
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
7.4	Hinweise	25
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>9.</b>	<b>Plandurchführung</b>	<b>26</b>
<b><u>TEIL B: UMWELTBERICHT</u></b>		<b>27</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>27</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	27
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung	27
1.3	Umweltschutzziele aus Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	29
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>30</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, der Umweltmerkmale und der Umweltauswirkungen	30
2.1.1	Schutzgut Mensch	30
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
2.1.3	Schutzgut Boden	32
2.1.4	Schutzgut Wasser	33

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 4 von 44

2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	34
2.1.6	Schutzgut Landschaft	36
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	37
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	38
2.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	38
2.3.2	Schutzgut Menschen	39
2.3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	39
2.3.4	Schutzgut Boden	39
2.3.5	Schutzgut Wasser	40
2.3.6	Schutzgut Luft und Klima	40
2.3.7	Schutzgut Landschaftsbild	40
<b>3.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>41</b>
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>41</b>
4.1	Methodik und technische Verfahren bei der Umweltprüfung	41
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	41
<b>5.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>42</b>
<b>TEIL C: Liste der Anlagen</b>		<b>43</b>
<b>TEIL D: Liste der Gutachten und Quellen</b>		<b>44</b>

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 5 von 44

**TEIL A: BEGRÜNDUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANENTWURFS****1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse****1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6014 ist begrenzt durch

- durch Teile der Flurstücke 349, 880/1 und 344 im Nord-Osten,
- durch Teile der Flurstücke 343/4 und 335/11 im Osten,
- durch Teile der Flurstücke 335/8 und 880/1 sowie durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 335/9, 335/7, 343/3, 343/2 und 343/1 im Süden und
- durch Teile der Flurstücke 345 und 349 im Nordwesten.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 1,5 ha. In dieser Fläche ist die Vorhaltefläche für den geplanten Ausbau der Klotzscher Straße als Kreisstraße und öffentliche Verkehrsfläche mit einer Größe von 0,24 ha enthalten. Sie sind nicht Teil des Vorhabens mit Durchführungsverpflichtung.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 345, 349, 880/1, 344, 343/4, 335/11 und 335/8 der Gemarkung Langebrück.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 500.

**1.2 Lage, Höhe und topografische Charakteristika**

Das Plangebiet befindet sich ca. 12 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Norden der Landeshauptstadt Dresden. Es liegt am westlichen Ortsrand von Langebrück unmittelbar nördlich des vorhandenen kommunalen Gewerbegebiets Lösigberg und wird über die Klotzscher Straße erschlossen.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine exponierte Lage innerhalb der Kleinkuppenlandschaft um Langebrück. Es liegt auf einer Höhe von ca. 220 m ü. NHN und fällt in nordöstlicher Richtung leicht ab.

**1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen**

Derzeit werden die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche bzw. beweidete Grünlandfläche genutzt.

Das Plangebiet schließt im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 215, Dresden-Langebrück Nr. 1, Gewerbegebiet Lösigberg an. Die in diesem Bebauungsplan unmittelbar an den neu aufzustellenden Bebauungsplan angrenzenden Flurstücke sind entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt und fast vollständig bebaut.

Im Westen wird das Plangebiet durch die Klotzscher Straße begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****2.1 Planungserfordernis**

Die seit 1997 im kommunalen Gewerbegebiet Lösigberg in Dresden-Langebrück ansässige Mikroelektronikfirma „Micro-Epsilon Optronic“ benötigt auf Grund der guten Auftragslage und der positiven Unternehmensaussicht in den nächsten Jahren zusätzliche Produktionsflächen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 6 von 44

Das Unternehmen möchte ausdrücklich am Standort Langebrück verbleiben. Die Prüfung der im vorhandenen Gewerbegebiet vorhandenen Flächenpotenziale (insbesondere die kommunalen Flächen südlich der Lessingstraße) hat allerdings ergeben, dass dort keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, da die beabsichtigte enge funktionale und technologische Anbindung an den bestehenden Produktionsstandort durch die erforderliche Querung der Lessingstraße nicht zu gewährleisten wäre. Auch die Prüfung anderer Standorte im Stadtgebiet (u. a. Coschütz/Gittersee, Heeresbäckerei, Airportpark) führte unter Beachtung dieses Aspektes zu keinem positiven Ergebnis.

Als derzeit einzige Möglichkeit am Standort wird daher die nördlich an das Gewerbegebiet anschließende Erweiterungsfläche östlich der Klotzcher Straße gesehen. Um dem bereits ansässigen Unternehmen die weitere Entwicklung am Standort Langebrück zu ermöglichen, soll daher eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erfolgen. Die Firma hat mit einem Schreiben vom 7. August 2012 die Durchführung dieses Verfahrens beantragt.

Derzeitig sind die Flurstücke des Geltungsbereiches dem Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

**2.2 Zielsetzung der Planung**

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6014 folgende Planungsziele verfolgt:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes durch Festsetzung eines weiteren Gewerbegebietes (GE) entsprechend § 8 BauNVO;
- verkehrstechnische Erschließung des Gebietes über die Klotzcher Straße, Sicherung der geplanten Ausbaubreite der Klotzcher Straße;
- Gestaltung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft durch einen hohen Grünanteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hier: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage) an den Randbereichen des Plangebietes.

**2.3 Städtebauliche Zielstellung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6014 soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet soll die Möglichkeit für die Neuerrichtung von Produktionsgebäuden für das Unternehmen des Vorhabenträgers bieten. Alle neuen Gebäude sollen baulich untereinander und mit den Bestandsgebäuden verbunden werden. Der Vorhabenträger geht davon aus, dass die Erweiterung in mehreren Schritten, über mehrere Jahre erfolgen wird.

Das Plangebiet umfasst rund 15 000 m<sup>2</sup>, wobei davon rund 2400 m<sup>2</sup> auf die geplante Ausbaufäche der Klotzcher Straße entfallen, die nicht Teil des Vorhabens mit Durchführungsverpflichtung ist.

Die geplanten Gewerbeflächen umfassen etwa 7700 m<sup>2</sup>, rund 60 % des Plangebietes, bezogen auf die Plangebietsfläche ohne Klotzcher Straße. Die Grundfläche der geplanten zweigeschossigen Gebäude beträgt in der Summe ca. 2.700 m<sup>2</sup>. Der Anteil der geplanten Grünstrukturen liegt etwa bei 40 % der Fläche des Plangebietes, bezogen auf die Plangebietsfläche ohne Klotzcher Straße. Mit der Planung wird die Höchstgrenze des Überbauungsgrades in Gewerbegebieten nach § 17 sowie § 19 BauNVO nicht überschritten.

Mit der geplanten Bebauung verschiebt sich der Siedlungsrand um etwa 70 m nach Norden. In Anlehnung an die dörflichen Siedlungsstrukturen von Langebrück sollen zwei lang gestreckte

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 7 von 44

ruhige Baukörper mit begrünten Satteldächern den nördlichen Bebauungsabschluss bilden. Für die Dachflächen ist eine extensive Begrünung vorgesehen. Um den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und die Fernwirkung des Gebietes verträglich zu gestalten, ist die Höhe der Gebäude auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt worden. Wesentlich für die Einbindung in die Umgebung ist darüber hinaus das Grünkonzept, das vor allem Gehölzpflanzungen enthält.

Die Produktionsgebäude sollen hohen gestalterischen Anforderungen genügen und einen möglichst harmonischen Übergang zur Landschaft gewährleisten. Zur Fassaden- und Dachgestaltung sind im Rechtsplan entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Das neue Gewerbegebiet soll seine Zufahrt über die Klotzscher Straße erhalten.

**3. Übergeordnete Planungen****3.1 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Im gültigen Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden sind die Flächen des Geltungsbereiches für den Erhalt von Grünlandflächen vorgesehen, weiterhin ist eine Verdichtung der Ortsrandeingrünung geplant. Im Entwurf des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Dresden (2010) ist für den Geltungsbereich des VB-Planes und der umgebenden Flächen das Leitbild Schutzzone Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt nicht mit der Darstellung im FNP überein. Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher die Änderung des FNP notwendig. Diese wird unter der Bezeichnung „Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 50, Ortschaft Langebrück, Teilbereich Lesingstraße-Nord“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

**3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden**

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Mit den im INSEK festgeschriebenen Leitlinien und Zielen strebt die Stadt Dresden ein gesamtstädtisches Leitbild an, das gleichermaßen auf soziale Verantwortung, wirtschaftlichen Erfolg und Umweltverträglichkeit gerichtet ist. Dies beinhaltet die Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes und die qualitative Aufwertung der Stadt- und Quartiersstrukturen sowie der öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiflächen ebenso wie die Förderung der Wirtschaftsentwicklung und die Profilierung der Stadt als Standort für Hochtechnologien, Wissenschaft und Forschung.

Das im INSEK formulierte Ziel der Förderung der Wirtschaftsentwicklung als Basis der Stadtentwicklung richtet sich u. a. auf die Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe, die Nutzung und den Ausbau der Potenziale der Wirtschaftsstruktur und auf die Sicherung einer nachfragegerechten Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen wird als wesentliche Grundlage für eine stabile, sozial ausgewogene Stadtentwicklung bewertet.

Langebrück gehört im Hinblick auf Stadtentwicklung und –erneuerung zu einem Gebiet mit stabiler Entwicklung. Ein Schwerpunkt auf gewerbliche Entwicklung wird für Langebrück im INSEK nicht gelegt. Als Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung werden die Offenlandflächen um Langebrück als Erhalts- bzw. Entwicklungsraum einschließlich der Sicherung von Kaltluftabflussbahnen dargestellt.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 8 von 44

Als eine nur maßvolle Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes für die Erweiterung eines ansässigen Unternehmens ergeben sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6014 trotzdem keine grundsätzlichen Konflikte mit den Zielen des INSEK.

**3.3 Bebauungsplan Nr. 215**

Im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6014 steht der Bebauungsplan Nr. 215, Dresden-Langebrück Nr. 1, Gewerbegebiet Lösigberg. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 215 sehen überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie im nördlichen Bereich einen Grüngürtel vor. Der Bebauungsplan ist seit 1992 rechtskräftig und zum großen Teil umgesetzt.

**3.4 Weitere Planungen und Konzepte**

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Klotzscher Straße den Umbau des Knotenpunktes Klotzscher Straße/ Lessingstraße. Dazu liegt eine verkehrsplanerische Untersuchung aus dem Jahr 2008 vor, die als Vorzugsvariante einen kleinen Kreisverkehrsplatz mit dem Radius von 13 m vorsieht (siehe Pkt. 5).

Der für die Verkehrsbaumaßnahme erforderliche Flächenbedarf innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6014 ist bei der Planung berücksichtigt und als Verkehrsfläche festgesetzt.

**3.5 Gender Mainstreaming**

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25. September 2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie des Gender Mainstreaming einzuführen. Am 05. April 2006 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist es, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen bzw. Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der vorbereitende Bauleitplan (Flächennutzungsplan) stellt als vorbereitender Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der verbindliche Bauleitplan (Bebauungsplan) enthält demgegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Im konkreten Fall sollen Gewerbebauten und Grünflächen auf derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen errichtet werden. Die verkehrliche und medientechnische Erschließung soll im Rahmen der Planausführung neu hergestellt werden. Mit Bezug auf die Strategie des Gender Mainstreaming ist zu erwähnen, dass sowohl für Frauen als auch für Männer die gleichberechtigte Nutzung der geplanten Gebäude möglich sein wird. Detailliertere geschlechtsspezifische Aussagen können auf der Ebene der Bauleitplanung noch nicht getroffen werden.

**4. Grünordnung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf wurde durch das Dresdner Landschaftsarchitektur-Büro Lagotzki Starke + Grütze ein Grünordnungsplan erarbeitet, der als Fachplan für die Belange von Natur und Landschaft die ökologische Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzeigt und folgende Aufgaben hat:

- Erfassen und Bewertung der naturräumlichen Situation,
- Benennen von naturschutzfachlichen Prämissen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen,



**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 9 von 44

- Gegenüberstellung des Zustandes vor und nach Realisierung der Bebauung sowie Ermittlung des Maßnahmenumfanges zur Kompensation von Eingriffen (Eingriffsregelung),
- Benennung von grünordnerischen Maßnahmen, die durch geeignete Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verankern sind.

Durch die Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehend Berücksichtigung.

**4.1 Grünordnerische Entwicklungsziele**

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen grünordnerischen Maßnahmen sollen eine Begrünung des Plangebietes und eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes in den Ortsrand unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ermöglichen.

Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Schaffung einer abschirmenden Begrünung in Form einer 8 - 10 m breiten dichten Gehölzpflanzung auf der Nord- und Ostseite des Plangebietes. Angrenzend an die umgebende extensive Grünlandnutzung ist am Plangebietsrand ein dauerhafter Grüngürtel zu entwickeln und zu sichern.

Auch innerhalb des Plangebietes wird Wert auf eine ausgewogene Durchgrünung gelegt, um so die Bebauung in den Landschaftsraum einzubinden und die negativen Wirkungen auf das Schutzgut Klima zu minimieren. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und die natur- bzw. gebietstypisch geregelte Niederschlagsbewirtschaftung, die Reduzierung der Erschließungsflächen, den Ausschluss von Nebenanlagen und die Einschränkung von Versiegelungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Beeinträchtigungen und der Flächenverbrauch im Plangebiet minimiert werden.

**4.2 Vollzug der Eingriffsregelung**

Nach den §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 8 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich erforderlich. Ein Bebauungsplan stellt keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar, jedoch schafft er in der Regel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Demzufolge ist die Eingriffsregelung zu beachten und der Eingriff durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist die ausreichende Kompensation im Sinne der Belange von Natur und Landschaft nachzuweisen.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Umweltbericht schutzgutbezogen aufgeführt.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind *Ausgleichsmaßnahmen* mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild in räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Ist dies nicht vollständig möglich, sind *Ersatzmaßnahmen* notwendig, d. h. Maßnahmen, die geeignet sind, die betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 10 von 44

**4.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich****4.3.1 Bilanzierung des Eingriffs nach dem Dresdner Modell**

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde geprüft, inwieweit durch die geplanten baulichen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt. Die Bewertung des Ist-Zustandes und des Zustandes nach Umsetzung der Planung wurde anhand der von der Landeshauptstadt Dresden entwickelten Methodik "Numerisches Bewertungsschema für Natur und Landschaft" durchgeführt. Dabei wurde nicht der gesamte Flächenumfang des Geltungsbereiches bilanziert, da in westlicher Richtung Flächen für die Erweiterung der Klotzscher Straße inbegriffen sind. Von der 14.250 m<sup>2</sup> großen Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen damit 2.405 m<sup>2</sup>. Der Eingriff durch diese Neuversiegelung ist im Zuge des Straßenausbauvorhabens getrennt zu betrachten.

Alle übrigen Flächen im Plangebiet wurden auf Grundlage der landschaftspflegerischen Analyse und Bewertung schutzgutbezogen eingestuft. Die Stufen und deren Punktwerte wurden zwischen den einzelnen Schutzgütern so gewählt, dass sie der Bedeutung der verschiedenen Schutzgüter im Naturhaushalt von Dresden entsprechen.

Durch die Bewertung der einzelnen Schutzgüter anhand der Flächennutzung vor und nach Umsetzung der Bebauung wird eine umfassende Bilanzierung ermöglicht, anhand derer die Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschrieben werden kann:

*Bilanzierung Plangebiet*

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung
Arten und Biotope	+ 4.544,0	+ 3.062,2	- 1.491,8
Boden	- 1.328,5	- 3.012,2	- 1.683,7
Wasserhaushalt	- 207,5	- 956,0	- 748,3
Klima	+ 5.605,0	+ 2.028,5	- 3.576,5

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, verbleibt auch mit den festgesetzten und in die Bilanzierung eingeflossenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Defizit nach Realisierung der Planung. Daher sind die verbleibenden Eingriffe nach Art des beeinträchtigten Schutzgutes durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

**4.3.2 Externe Ersatzmaßnahmen**

Die nach Anwendung des Gebotes der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet verbleibenden erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe sind durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. In Absprache mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden wurden drei externe Kompensationsmaßnahmen festgelegt:

M1 - Entwicklung extensiver Wiesen:

Auf Teilen der an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 353, 344, 343/4, 335/11 soll zum Erhalt und zur Förderung von Falterarten eine geregelte extensive Grünlandpflege erfolgen (Zuordnungsfestsetzung). Auf den einzelnen Flurstücken sollen folgende Flächen in Anspruch genommen werden:

M1.1 auf dem Flurstück 335/11 der Gemarkung Langebrück, 6.890 m<sup>2</sup>

M1.2 auf dem Flurstück 335/11 der Gemarkung Langebrück, 4.660 m<sup>2</sup>

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 11 von 44

M1.3 auf dem Flurstück 343/4, der Gemarkung Langebrück, 4.260 m<sup>2</sup>M1.4 auf dem Flurstück 344 der Gemarkung Langebrück, 8.640 m<sup>2</sup>M1.5 auf dem Flurstück 353 der Gemarkung Langebrück, 6.760 m<sup>2</sup>M2 - Anlage einer begleitenden Ufervegetation am Lösberggraben.

Auf Teilen der Flurstücke 368 und 390 der Gemarkung Langebrück sollen zwei Abschnitte einer freiwachsenden Feldhecke entlang des Lösberggrabens angelegt werden. Die dreireihige begleitende Bepflanzung von 10 m Breite umfasst eine Länge von ca. 50 m auf dem Flurstück 368 der Gemarkung Langebrück und eine Länge von ca. 60 m auf dem Flurstück 390 der Gemarkung Langebrück (Zuordnungsfestsetzung). Auf dem Flurstück 368 der Gemarkung Langebrück sollen 300 m<sup>2</sup> Feldhecke angelegt werden und auf dem Flurstück 390 der Gemarkung Langebrück sollen 360 m<sup>2</sup> Feldhecke angelegt werden.

M3 - Entsiegelung vollversiegelter Flächen/ Rückbau Leutewitzer Ring.

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme soll auf dem Flurstück 865/2 der Gemarkung Gorbitz der Abbruch vollversiegelter Parkplatzflächen erfolgen. Die Entsiegelung umfasst ca. 4.840 m<sup>2</sup>. Nach einer Geländebearbeitung (Lockern/ Planie) soll ein Oberbodenauftrag von mindestens 10 cm sowie eine Neuansaat mit standortgerechtem Saatgut erfolgen (Zuordnungsfestsetzung).

Bilanzierung der externen Ersatzmaßnahmen

Um eine Größenordnung des notwendigen Ausgleichsbedarfes zu ermitteln, wurden die (bisher nicht gesicherten) Maßnahmen M1 und M3 bilanziert. Eine Bilanzierung der Maßnahme M2 - Anlage einer begleitenden Ufervegetation am Lösberggraben - wurde nicht vorgenommen, da diese Maßnahme dem Ausgleich des nicht quantifizierbaren Eingriffes in das Landschaftsbild dient.

## Maßnahme M1 – Entwicklung extensiver Wiesen

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung
Arten und Biotope	12.484,0	+ 15.605,0	+ 3.121,0
Boden	- 3.121,0	- 3.121,0	0,0
Wasserhaushalt	0,0	0,0	0,0
Klima	15.605,0	15.605,0	0,0

## Maßnahme M3 – Entsiegelung vollversiegelter Flächen am Leutewitzer Ring

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung
Arten und Biotope	0,0	0,0	0,0
Boden	- 2.420,0	0,0	2.420,0
Wasserhaushalt	- 4.840,0	0,0	4.840,0
Klima	- 2.420,0	0,0	2.420,0

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 12 von 44

Bilanzierung des planerischen Ausgleichs-Defizits des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6014 mit den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ersatzmaßnahmen:

Schutzgüter	Bilanz VB-Plan Nr. 6014 (in Punkten)	Bilanz Ersatz- maßnahmen (in Punkten)	Gesamtbilanzierung (in Punkten)
Arten und Biotope	- 1.422,0	+ 3.121,0	+ 1.699,0
Boden	- 1.684,0	+ 2.420,0	+ 736,0
Wasserhaushalt	- 749,0	+ 4.840,0	+ 4.091,0
Klima	- 3.577,0	- 2.420,0	- 1.157,0

Wie den Bilanzierungstabellen zu entnehmen ist, wird mit den externen Ersatzmaßnahmen M1 und M3 hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter ein unterschiedlicher Grad der Eingriffskompensation erreicht. Während die Schutzgüter Arten- und Biotope sowie Boden und Wasserhaushalt als kompensiert gelten können oder sogar die ursprüngliche Wertigkeit, wenn auch nicht im räumlichen Zusammenhang, übersteigen, verbleibt bei dem Schutzgut Klima ein Defizit durch den Verlust an Kaltluftabflussbahnen, der auch durch die Aufwertung im Bereich der Ersatzmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

**4.3.3 Fazit der Bilanzierung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch bei vollständiger Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben.

Diese verbleibenden Eingriffe werden durch die geeigneten externen Ersatzmaßnahmen M1 und M3 in Zuordnung zur jeweiligen Eingriffsursache kompensiert. Somit verbleibt in der Summe bis auf das Schutzgut Klima kein Defizit mehr. Für das Klima ist der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche und der Kaltluftabflussbahn in einem Gebiet mit bedeutender Klimaaktivität ein erheblicher Eingriff, der auch mit den beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht kompensierbar ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind flächenmäßig nicht quantifizierbar und somit nicht in der Eingriffsbilanzierung enthalten. Die Anlage einer 110 m langen Hecke am Lösigberggraben (Zuordnungsfestsetzung M2) steht in keinem Verhältnis zu den Eingriffen in den Landschaftsbildeindruck am Lösigberg durch die Gewerbegebietserweiterung. Eine Aufwertung der Gewerbefläche ist nur in geringem Maße möglich, da mit der Standortwahl prinzipiell eine erhebliche Verschlechterung des Landschaftsbildes des Ortsrandes Langebrück verbunden ist.

Beeinträchtigungen von gesetzlich relevanten Arten und deren Lebensräume wurden nicht in der Eingriffs-/Ausgleichbilanz behandelt. Diese wurden in einer separaten Unterlage (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, probios 2011) betrachtet und sind in die grünordnerischen Festsetzungen eingeflossen.

**5. Verkehrserschließung****5.1 Straßenverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die westlich angrenzende Klotzcher Straße gewährleistet. Über die Dresdner Straße im Süden und die Hauptstraße im Nordosten

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 13 von 44

ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Autobahn A4 ist Dresden-Flughafen in ca. 6 km Entfernung.

Die Zufahrt zum Vorhabengebiet soll über eine von der Klotzcher Straße in östlicher Richtung abzweigende private Erschließungsstraße erfolgen, die gleichzeitig als Zufahrt zu den Stellplätzen und als Feuerwehrumfahrt dient.

Das Plangebiet tangiert die Verkehrsbaumaßnahme Ausbau Knotenpunkt Klotzcher Straße/ Lessingstraße. Der Knotenpunkt wird derzeit von ca. 8.000 Kfz/24 h genutzt und ist für den Schwerverkehr ungenügend dimensioniert. Er soll als kleiner Kreisverkehrsplatz mit einem Radius von 13 m realisiert werden.

Der Umbau des Knotenpunktes soll gleichzeitig mit der Baumaßnahme Klotzcher Straße zwischen Dresdner Straße und Neulußheimer Straße erfolgen. Nach Umsetzung dieser Verkehrsbauvorhaben ist zur Verkehrsentslastung des Ortskerns Langebrück die Verlegung der Staatsstraße S 180 über die Klotzcher Straße/ Lessingstraße beabsichtigt. Mit dem Um- und Ausbau der DB-Strecke zwischen Dresden und Radeberg wurde bereits die Brücke über die Gleisanlage der Deutschen Bahn AG im Zuge der Klotzcher Straße für die künftigen Ansprüche als Ortsumfahrungstrecke dimensioniert.

Der Flächenbedarf für die Verkehrsbaumaßnahme Klotzcher Straße (Kreisstraße 6211) ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.

**5.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Erreichbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch den Regionalbahnanschluss sowie die Buslinien 308 (Radeberg–Dresden–Radeburg) und 321 (Nachtverkehr Klotzsche/ Weixdorf/ Ottendorf) sichergestellt. Die Zugangswege aus dem Plangebiet zu den Haltestellen Spritzenhaus und Bahnhof Langebrück betragen ca. 600 m, womit die ÖPNV-Erschließung nicht optimal gegeben ist.

**5.3 Ruhender Verkehr**

Für das geplante Vorhaben sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung und der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen. Festsetzungen zu Stellplätze sind erfolgt; öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

**5.4 Feuerwehrumfahrung**

Gemäß Industriebaurichtlinie bedarf es einer vollständigen Feuerwehrumfahrung ab einer Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> der Gebäude. Alle geplanten und bestehenden Gebäude weisen eine Grundfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> auf. Somit kann eine vollständige Umfahrung entfallen. Für Industriebauten bis 5.000 m<sup>2</sup> ist eine längsseitige Erschließung der Gebäude ausreichend. Für die geplanten Anlagen ist somit die nördliche Betriebsstraße als Feuerwehruzufahrt ausreichend. Ein Zurückstoßen über die gesamte Länge ist dabei möglich.

Alternativ kann auf der östlichen Seite des Geländes eine Wendeanlage gemäß RAST 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge errichtet werden um ein Ausfahren der Müllfahrzeuge ohne längeres Zurückstoßen zu gewährleisten.

**6. Mediierschließung**

Parallel zur Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde durch das Dresdner Planungsbüro VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH die Erschließungskonzeption für das Plangebiet erarbeitet. Dabei wurden neben der verkehrsseitigen Anbindung die Fragen der medientechnischen Erschließung und der Regenwasserbewirtschaftung geklärt.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 14 von 44

Das Plangebiet kann medientechnisch im Wesentlichen als äußerlich erschlossen betrachtet werden. Anlagen der Mediierschließung und der Abwasserentsorgung liegen im Gebiet bzw. unmittelbar angrenzend. Im östlichen und südlichen Bereich sind Bestandsleitungen mit ihren Schutzstreifen zu berücksichtigen, welche die östliche Bebauungsgrenze definieren.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der zu erwartende Bedarf mit den vorhandenen und den zu ergänzenden Leitungsnetzen abgesichert werden kann.

**6.1 Baugrundverhältnisse, Hydrogeologische Situation**

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet im Bereich des Lausitzer Intrusivkomplexes, welches sich durch magmatische bzw. hochmetamorphe Tiefengesteine auszeichnet. Das unmittelbare Plangebiet weist in der geologischen Karte einen gangförmig in den Hauptgranit eingedrungenen Porphyrit (vulkanisches Gestein) aus. Oberhalb dieses Festgesteins befindet sich eine mehr oder mindermächtige Verwitterungszone.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden im Dezember 2011 durch die Firma cwh Ingenieurgesellschaft 12 Rammkernsondierungen mit Tiefen zwischen 0,90 m und 1,40 m sowie 5 schwere Rammsondierungen mit Tiefen zwischen 1,2 m und 2,2 m ausgeführt. Weiterhin wurden an 3 möglichen Standorten für Versickerungsanlagen Versickerungsversuche durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen auf dem gesamten Gelände einen größtenteils homogenen Schichtenaufbau. Der Oberboden ist ein feinsandiger-schluffiger Ackerboden mit einer Mächtigkeit zwischen 0,2 und 0,4 m. Darunter befinden sich Hangbildungen (schwach bindiges Gemisch von Fein- bis Mittelsand, durchsetzt mit Kies und Steinen sowie geringem Feinkornanteil) deren Unterkante bei ca. 0,8 m festgestellt wurde. Unterhalb der Hangbildungen wurde in allen Sondierungen bis zur Endtiefe der Gesteinszersatz (weit gestuftes Korngemisch mit bindigen Anteilen) erbohrt. Die Mächtigkeit kann durch die genutzten Aufschlussverfahren nicht eindeutig definiert werden, jedoch ist aus Erfahrungen die Festgesteinskante im Bereich der Endtiefe zu vermuten. Im Anschluss an den Gesteinszersatz befindet sich das verwitterte Festgestein. Organoleptische Auffälligkeiten konnten nicht festgestellt werden.

Grundwasser wurde bei den Sondierungen nicht angetroffen.

Die Ergebnisse der Versickerungsversuche zeigten eine Spanne des Durchlässigkeitswertes  $k_f$  von  $1,5 \times 10^{-6}$  m/s bis  $1,7 \times 10^{-5}$  m/s. Damit ist prinzipiell eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort möglich. Für die Vorbemessung der Versickerungsanlagen ist der durchschnittliche Durchlässigkeitsbeiwert für den ungesättigten Boden von  $6,8 \times 10^{-6}$  m/s anzusetzen. Für die endgültige Dimensionierung sollten die punktuellen Ergebnisse durch größere dimensionierte Versuche (z. B. Baggerschurf) präzisiert werden. Das Geotechnische Gutachten empfiehlt aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeiten den Einsatz von Mulden-Rigolen.

Der Gesteinszersatz und der Fels unterhalb sind gut bis sehr gut tragfähig und damit prinzipiell für die Aufnahme der Bauwerkslasten geeignet. Die evtl. Gründung auf den unterschiedlichen Materialien (Gesteinszersatz und Fels) kann jedoch zu bauwerksschädlichen Setzungsunterschieden führen. Ggf. ist die Fundamentgeometrie anzupassen.

**6.2 Regenwasserbewirtschaftung****6.2.1 Bestehende Situation**

Das umliegende Gebiet wird aktuell im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird dabei im Ostteil des Gewerbegebietes über ein Regenrückhaltebecken in den Roten Graben und im Westteil über ein Regenklärbecken in den Braugraben abgeleitet. Beide techni-

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 15 von 44

sche Anlagen sind ausschließlich für das Gewerbegebiet in den Grenzen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 215 dimensioniert. Bestandsleitungen liegen direkt am Grundstück Lessingstraße 14 (Führung in östlicher Richtung) bzw. am Nachbargrundstück Lessingstraße 16 (Führung in westlicher Richtung) an. Ein Übergabeschacht ist auf dem Bestandsgelände der Micro-Epsilon Optronic GmbH vorhanden.

Zurzeit wird das anfallende Niederschlagswasser der Bestandsflächen mittels Rigolen nördlich der Bestandsgebäude versickert. Es erfolgt somit keine Einleitung in die Regenwasserkanalisation. Die Bestandsflächen sind Bestandteil des o. g. Bebauungsplanes Nr. 215. Gemäß B-Plan Nr. 215 wurde der Versiegelungsgrad mit 0,6 festgelegt, das bedeutet, dass theoretisch 60% der Flächen versiegelt werden können. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser darf ungedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

**6.2.2 Regenwasserkonzeption – Gewerbeflächen**

Grundsätzliches Ziel des Entwässerungskonzeptes ist die ökologische Regenwasserbewirtschaftung, die eine Abflussminimierung und Versickerung vor Ort beinhaltet.

Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Braugrabens und der ausschließlichen Bemessung des östlich anliegenden Regenrückhaltebeckens für das B-Plan-Gebiet Nr. 215 im Bestand müssen die zusätzlichen Mengen an Niederschlagswasser komplett auf den Erweiterungsflächen gesammelt und allenfalls nur stark gedrosselt abgeleitet werden. Die bauliche Regenrückhaltung ist nur mit erheblichen Bau- und Kostenaufwand verbunden. Ziel der Regenwasserkonzeption ist daher eine größtmögliche Versickerung bzw. Verdunstung innerhalb des Untersuchungsgebietes, so wie es bereits vor Ort praktiziert wird.

Da die neue Bebauung die vorhandenen Rigolen überbaut, müssen diese zurück gebaut werden. Daher erfolgt die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen sowohl für die Bestandsflächen als auch für die neu geplanten Flächen der Erweiterung. Da die bestehenden Hof- und Parkflächen gemäß DWA-A 153 nicht durch Rigolen ohne vorherige Reinigung versickert werden dürfen und eine oberirdische Einleitung dieser Flächen in Mulden zur Vorreinigung nicht möglich ist, empfiehlt die VCDB die Einleitung dieser Flächen in die Bestandskanalisation der Lessingstraße.

Für die Bestandsgebäude und die neu geplanten Anlagen besteht die Möglichkeit der vollständigen Versickerung bzw. Verdunstung, um dem lokalen Mikroklima und Wasserhaushalt Rechnung zu tragen. Aufgrund des hohen Grünflächenanteils ist eine Versickerung mittels Mulden-Rigolen auf dem Gelände möglich. Diese Mulden-Rigolen sind in allen angrenzenden Grünflächen vorgesehen, um eine möglichst dezentrale Verteilung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten. Aufgrund der ohnehin erforderlichen Geländeanpassung (Schaffung einer ebenen Fläche für die Produktionsgebäude und Verkehrsflächen) ist mit einer geringen Anschüttung von ca. 1 m bis 1,5 m in Bereichen der geplanten Mulden-Rigolen-Elemente zu rechnen. Dadurch wird der Abstand zu dem flach anstehenden Fels vergrößert, wodurch wiederum die Mulden-Rigolen-Elemente eingeordnet werden können.

Weiterhin wurden in der Langzeitsimulation die nördlichen und östlichen Mulden-Rigolen als Füllkörperrigolen ausgebildet. Damit erhöht sich der Speicherkoeffizient gegenüber Kies-Rohr-Rigolen um ein Vielfaches (95 % gegenüber 35 %). Dies hat zur Folge, dass die Breite der Mulden-Rigolen-Elemente reduziert werden kann und eine geringere Aufschüttung notwendig ist.

Der Abstand der Mulden-Rigolen zu Grundstücksgrenzen ist gemäß DWA-A 138 so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der anliegenden Grundstücke ausgeschlossen werden kann. Der Zufluss des Niederschlagswassers kann entweder oberflächlich und direkt (Hofflächen, Parkflächen) oder mittels Rinnen (Dachflächen) indirekt zu den Versickerungsanlagen geleitet werden.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 16 von 44

Gemäß DIN-EN 752 sowie DWA-A 138 werden die Versickerungsanlagen für das 5-jährige Regenereignis bemessen. Die Dimensionierung erfolgt dazu mit Hilfe einer Langzeitsimulation über 30 Jahre, um möglichst realistische Ergebnisse zu erhalten und die Verknüpfung der Komponenten (Gründach, Parkflächen, Versickerung) abbilden zu können.

Alle neuen Dachflächen werden als Gründächer ausgebildet. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drän- und Filterschicht ist dabei mit mindestens 10 cm Stärke auszubilden. Die Vegetationsschicht dieser Gründächer ermöglicht eine Rückhaltung großer Teile des Regenwassers, zudem wirkt sich die verstärkte Verdunstung positiv auf das lokale Stadtklima aus. Ein weiterer Vorteil von Gründächern ist eine Verbesserung des Raumklimas durch eine geringere Erwärmung. Gleichzeitig ergibt sich Einsparpotential durch eine wärmedämmende Wirkung.

Eine weitere Möglichkeit der Versickerung ist die Versickerung der angeschlossenen Flächen ausschließlich durch Mulden. Gemäß einer Abstimmung mit dem Umweltamt sind die Mulden für ein 10-jähriges Regenereignis zu bemessen. Die Langzeitsimulation ergab, dass die Mulden eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> benötigen. Dieser Flächenverbrauch bedeutet mehr als eine Verdoppelung der benötigten Fläche gegenüber der festgesetzten Mulden-Rigolen-Versickerung. Aufgrund der Hangneigung in Bereichen der geplanten Mulden (vor allem durch die Mulden im nördlichen und östlichen Teil des Untersuchungsgebietes) ist mit einer erheblichen Geländeanhebung zu rechnen um eine ebene Fläche für die Mulden herzustellen. Aus diesem Grund wird die ausschließliche Versickerung durch Mulden nicht favorisiert.

**6.2.3 Regenwasserkonzeption – Öffentliche Straßenflächen**

Für die Entwässerung des geplanten Ausbaus der Klotzscher Straße empfiehlt die VCDB eine straßenbegleitende Mulde auf der östlichen Straßenseite, in der das Niederschlagswasser der Fahrbahn und des angrenzenden geplanten Geh- und Radweges versickern kann. In westliche Richtung kann das anfallende Regenwasser in das freie Gelände laufen und wie im Bestand dort versickern bzw. verdunsten. Die vorgeschlagene Entwässerungslösung ist später separat im Zuge der Ausbauplanung der Klotzscher Straße umzusetzen.

**6.2.4 Überflutungsnachweis**

Im Falle von außergewöhnlich starken Regenereignissen, die über den Bemessungsregen hinausgehen, darf trotz (planmäßiger) Überlastung der Entwässerungsanlagen keine Gefahr für Menschen, Tiere und Sachgüter entstehen. Der Nachweis der schadlosen Überflutung wird gemäß DIN 1986-100 für das 30-jährige Regenereignis geführt.

Damit ergibt sich ein zurückzuhaltendes Volumen von  $V_{\text{Rück}} \approx 133 \text{ m}^3$  (für  $D=10\text{min}$ ).

Dieses Rückhaltevolumen ist durch geeignete Deckenhöhen- und Bordplanung der Verkehrs-, Hof- und Grünflächen so zurückzuhalten, dass Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Lichtschächte) nicht überflutet werden.

Folgende Maßnahmen sind im Zuge der Ausführungsplanung zu beachten und wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt:

- Gefälle der Verkehrsflächen von dem Gebäude weg in Richtung Grünflächen führend
- Neubauten bzw. deren Öffnungen nicht an den Tiefpunkten im Gelände einordnen
- Geländeprofilierung (Aufwallung) derart, dass ein wildes Abfließen in Richtung der öffentlichen Straße bzw. der Bestandsbebauung im Norden und Osten (Abstand ca. 150 m) durch Rasenmulden und Hochborde verhindert wird
- Zufahrt zum Grundstück nicht an den Tiefpunkten



**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 17 von 44

Die Außenfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 9.000 m<sup>2</sup> bietet grundsätzlich ausreichend Retentionsräume. Die Einordnung von Retentionsräumen sollte vorzugsweise innerhalb der Grünflächen erfolgen. Dabei genügt eine Geländeprofilierung mit Einordnung von großflächigen Senken bzw. Wällen, in bzw. an denen das Wasser im Katastrophenregenfall etwa 10 bis 20 cm für kurze Zeit zurückgehalten werden kann, ohne in den öffentlichen Verkehrsraum zu fließen.

Aufgrund der Bebauung auf dem höchsten Punkt der Erhebung und der Geländeneigung in westliche, nördliche und östliche Richtung sind die geplanten Gebäude sowie die Bestandsbebauung in direkter Umgebung im Überflutungsfall nicht durch Regenwasser gefährdet. Das wild abfließende Wasser folgt dem vorhandenen Geländeverlauf und gelangt so auf die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Lediglich die westlich gelegene Klotzscher Straße wird durch ein außergewöhnlich starkes Regenereignis mit Niederschlagswasser überflutet.

Die Oberflächengestaltung dient der Ableitung und/oder der Zwischenspeicherung des überschüssigen Niederschlagswassers. Sie ist so zu gestalten, dass das Gefälle von den Gebäuden weg verläuft und das Wasser sicher auf die Landwirtschaftsflächen bzw. Straßenflächen geleitet wird. Für den Versagensfall für das 100-jährliche Regenereignis wurde die Langzeitsimulation über 30 Jahre einschließlich des enthaltenen Jahrhundertregens von 1958 angewendet. Demnach treten im Überflutungsfall maximal 49 l/s aus dem Entwässerungssystem aus. Insgesamt beträgt das Überflutungsvolumen 455 m<sup>3</sup>. Eine Entleerungszeit von 24 Stunden ist gegeben.

An den nordöstlichen Grundstücksgrenzen ist ein Überlauf vom hangabwärts laufenden Niederschlagswasser durch bauliche Maßnahmen zu vermeiden. Die bestehende Bebauung im Nordosten ist durch Aufwallungen, Geländegestaltung oder Borde etc. zu schützen. Die genaue Lage der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung unter Beachtung der Belange des Artenschutzes und der Grünordnung festzulegen.

**6.3 Schmutzwasserkonzeption**

Das Schmutzwasser der Bestandsgebäude wird über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 300 in der Lessingstraße abgeleitet. Desweiteren befindet sich ein Schmutzwasserkanal DN 300 in der Klotzscher Straße.

Der Anschluss der neuen Gebäude des Plangebietes ist an beide Kanäle auf kürzestem Weg in westliche bzw. südliche Richtung möglich. Erfolgt die Ableitung in westliche Richtung, kann die Ableitung mittels Freispiegelgefälles erfolgen. Für den Anschluss an den bestehenden Übergabeschacht an der Lessingstraße ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine Pumpe erforderlich. Alternativ kann die Trassenführung auch in südöstliche Richtung über die landwirtschaftlichen Flächen erfolgen, um an die Bestandskanalisation anzuschließen. Aufgrund des abfallenden Geländes ist eine Entwässerung im Freispiegelgefälle möglich. Hierzu bedarf es eines Leitungsrechts, da die Kanäle über Grundstücke Dritter verlaufen würden (Flurstück 335/11).

**6.4 Trink- und Löschwasserversorgung**

Der bisherige Produktionsstandort wird über das Grundstück 334/14 von der Lessingstraße mit Trinkwasser (DN 200) versorgt. Nach Angaben des Investors liegt der Trinkwasserverbrauch derzeit bei ca. 200 m<sup>3</sup>/a und wird sich bis zum geplanten Endausbau auf ca. 700 m<sup>3</sup>/a erhöhen.

Gemäß Aussage der DREWAG ist die generelle Machbarkeit des Anschlusses an die Lessingstraße gegeben. Die Geschossflächenzahl der neuen Gewerbeflächen beträgt ca. 0,45 (weniger als 3 Vollgeschosse). Damit ist je nach Bauart und Brandschutzkonzept ein Lösch-

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 18 von 44

wasserbedarf von entweder 48 oder 96 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Hierzu bedarf es späterer Absprachen zwischen dem Architekten und der Feuerwehr.

Laut Aussage der DREWAG stehen für Löschzwecke ca. 80 m<sup>3</sup>/h Trinkwasser von den Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes zur Verfügung. Die Entfernung zum nächsten Hydranten beträgt max. 300 m und liegt damit innerhalb der Anforderungen der DVGW W 405.

**6.5 Fernwärmeversorgung**

Die Versorgung mit Fernwärme ist in diesem Gebiet aufgrund fehlender Versorgungsleitungen nicht möglich. Eine Erweiterung des Netzes der DREWAG ist für das Plangebiet nicht vorgesehen, aber auch nicht notwendig.

**6.6 Gasversorgung**

Betreiber des anliegenden Gasnetzes ist die ENSO Netz GmbH. Die Bestandsbebauung wird derzeit über einen Hausanschluss über die Lessingstraße mit Gas versorgt. Dort befinden sich sowohl Mittel- als auch Hochdruckgasleitungen. Für die angestrebte Erweiterung von derzeit 80 kW auf ca. 400 kW im Endzustand ist der vorhandene Hausanschluss nicht ausreichend dimensioniert. Somit ist ein neuer Hausanschluss in DN 50 zu errichten um die geplante Gasversorgung aller zukünftigen Gebäude sicher zustellen. Der Nachweis der Erschließung mit Gas ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

**6.7 Elektrische Energie**

Die Stromversorgung ist gesichert. In Abhängigkeit von der geplanten Bebauung und nach Vorliegen von detaillierten Planungen kann die innere Erschließung von der Lessingstraße oder von der Klotzscher Straße aus erfolgen. In beiden Straßen liegen Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen an. Der vorhandene Hausanschluss ist für die Erhöhung des Stromverbrauchs aufgrund der Erweiterung nicht ausreichend. Der Anschluss muss baulich verändert werden. Dazu sind folgende Maßnahmen vertraglich mit der DREWAG zu regeln:

- Verlegung von zwei Niederspannungskabeln auf dem Fußweg der Lessingstraße zwischen der Umspannstation 2245 (Lessingstraße 17) und dem Anschlusspunkt in der Lessingstraße 14 (je ca. 160 m)
- Neubau eines neuen Übergabepunktes mit einem Kabelverteiler
- Neubau einer Straßenquerung der Lessingstraße
- Einbinden der Niederspannungskabel in die Umspannstation 2245

Eine Alternative zur Niederspannung ist die Umrüstung auf Mittelspannung von der Lessingstraße. Damit bieten sich dem Stromabnehmer größere Reserven für die Zukunft. Hierzu bedarf es neben der Verlegung von Elektrokabeln und -anschlüssen zu und an den neuen Gebäuden eines Baus einer Mittelspannungsstation vor Ort. Den höheren Kosten für eine derartige Station stehen langfristige Einsparungen von Netzentgeldern gegenüber.

**6.8 Fernmeldetechnik**

Das Plangebiet wird über Anlagen der Deutschen Telekom AG in der Lessingstraße versorgt. Von diesen Leitungen kann die Versorgung der geplanten Produktionsstätten erfolgen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 19 von 44

**7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte****7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

Zulässig ist die Erweiterung des angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes MICRO-EPSILON Optronik.

**Begründung:**

Entsprechend der aufgeführten Planungsziele ist das Plangebiet gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Gewerbebetrieb „Micro-Epsilon“ in Langebrück in nord-östliche Richtung zu erweitern, um einer seit 1997 ansässigen Mikroelektronikfirma eine Erweiterung in enger räumlicher und funktionaler Beziehung zu den bestehenden Gewerbeeinheiten zu ermöglichen.

**7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der einzelnen Gebäude sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe fest. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung sind die Höhenlagen der EG-Fertigfußböden (OKFF EG) festgesetzt.

**Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Baukonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt und gewährleisten die Umsetzung des hier beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes.

Mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe wird auf die Lage der geplanten Gebäude auf der Kuppe des Lösigberges reagiert. Infolge der ansteigenden Topografie liegen die Geländehöhen des Baugebietes etwas höher als das Niveau im bestehenden Gewerbegebiet. Die Traufhöhen der geplanten Gebäude sind daher mit 7,00 m festgesetzt (im südlich angrenzenden Gewerbegebiet 7,50 m).

Insgesamt sollen diese Festsetzungen in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen sicherstellen, dass die höhenrelevanten Gebäudeteile in ihrer nachteiligen Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild in Grenzen gehalten werden.

**7.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die vorgesehene Bebauung teilt sich dabei innerhalb des Plangebietes auf 3 Gebäude mit insgesamt ca. 2700 m<sup>2</sup> auf.

Innerhalb der Baugebiete GE 1 und GE 2 sind gemäß textlicher Festsetzung Gebäude mit einer minimalen Länge von 30 m und einer maximalen Länge von 52 m zulässig. Untergeordnete Verbindungsbauten zwischen den Hauptbaukörpern sind zulässig, sofern sie mindestens 6 m lang und um mindestens 2 m von der Außenkante der angrenzenden Gebäude zurückgesetzt sind.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 20 von 44

**Begründung:**

Im Bebauungsplan ist die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte Struktur des Gewerbegebietes in ausreichendem Maße umsetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so dimensioniert, dass im Rahmen der festgesetzten Grundfläche ein gewisses Maß an Disponibilität für die Anordnung der künftigen Produktionsgebäude gegeben ist. Die Baugrenzen an der Grenze zum Flurstück 335/8 schließen direkt an die überbaubare Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 215 an. Mit den Festsetzungen wird die Höchstgrenze des Überbauungsgrades in Gewerbegebieten nach § 17 sowie § 19 BauNVO nicht überschritten.

Die Festsetzung der minimalen und maximalen Gebäudelänge für die nördlichen Gebäude dient der Errichtung von an der dörflichen Struktur orientierten Gebäuden. Die funktional erforderliche Verbindung der Gebäude untereinander ist durch die Festsetzung zur Zulässigkeit von untergeordneten Verbindungsbauten sichergestellt.

**7.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Stellplätzen fest. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen und oberirdische Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

**Begründung:**

Für den geplanten Gewerbestandort sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung und der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen. Innerhalb des Plangebietes ist eine private Stellplatzanlage für etwa 60 PKW in Queraufstellung entlang der nördlichen Erschließungsstraße sowie ein Parkstreifen für ca. 7 Längsparkplätze entlang der südwestlichen Erschließungsstraße festgesetzt.

Zum Schutz der wenigen Freiflächen im Gewerbegebiet ist festgesetzt, dass Stellplätze außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche Stellplätze sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass die Versiegelung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen minimiert wird.

**7.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine neue private Stichstraße mit Anbindung an die Klotzscher Straße erfolgen. Diese wird innerhalb des Geltungsbereichs in der für den geplanten Ausbau erforderlichen Breite als öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt.

**Begründung:**

Mit der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Zufahrt ins Plangebiet wird das Konzept der verkehrlichen Erschließung ausreichend gesichert. Der Plangelungsbereich bezieht im Westen die Klotzscher Straße ein, die in der Planzeichnung einschließlich der geplanten Verbreiterung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Die künftige Erschließung des Plangebietes soll von der Klotzscher Straße aus im Bereich der festgesetzten Zufahrt erfolgen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 21 von 44

**7.1.6 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie privaten Verkehrs- und Hofflächen ist über Mulden-Rigolen-Systeme innerhalb des Plangebietes zu versickern.

**Begründung:**

Die Festsetzungen dienen zur planungsrechtlichen Sicherung des Konzepts der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet.

Die Festsetzungen sollen eine naturnahe Verteilung und Abgabe der Niederschläge gewährleisten.

Wie unter Punkt 6.2 dargestellt, ist im Plangebiet die Ableitung in die benachbarte öffentliche Kanalisation nicht umsetzbar. Das Niederschlagswasser ist daher im Gebiet zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. Die im Erschließungskonzept konzipierten und zeichnerisch festgesetzten Mulden-Rigolen ermöglichen eine örtliche Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers. Durch den Bau von Gründächern können die Entwässerungselemente in ihrer Dimension möglichst gering ausgebildet werden.

**7.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden grünordnerische Festlegungen getroffen, welche die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, den Wasserhaushalt und die Vegetation begrenzen. Für den Ausgleich des nicht zu vermeidenden Eingriffs werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

**7.2.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmefläche MF1 ist gemäß textlicher Festsetzung ein extensiv zu nutzender Grünstreifen mit einer standortgerechten Wiesenmischung anzulegen, der langfristig einen feuchten bis frischen Typ der Glatthaferwiesen erreichen soll.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Stellplatzbegrünung und zur Flächenbefestigung. Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind gemäß textlicher Festsetzung in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere gegeben ist.

**Begründung:**

Die Anlage der Wiesenfläche MF1 soll der Einbindung der Bebauung in die Landschaft dienen und somit als begrünter Ortsrand einen Abschluss zum Landschaftsraum bilden. Mit der Maßnahme soll ein ausreichend breiter Flugkorridor für den Dunklen-Wiesenkopf-Ameisenbläuling geschaffen werden. Die Anlage des Randstreifens fördert weiterhin die Flugbeziehungen vorkommender europäischer Vogelarten. Die Artenvielfalt der Vegetation erhöht sich gegenüber der Bestandsituation und die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope werden gemindert. Indem unversiegelte Flächen dauerhaft erhalten bleiben, werden zudem die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser minimiert.

Die Dächer der geplanten Produktionsgebäude sind gemäß textlicher Festsetzung extensiv zu begrünen. Durch die Dachbegrünung reduzieren sich Niederschlagsabflussspitzen, die Niederschläge werden anteilig zurück gehalten und die Verdunstung wird großflächig ermöglicht. Mit dieser Maßnahme sollen die Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Boden gemindert werden. Durch die Verringerung des Versiegelungsgrades wird u. a. die

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 22 von 44

Grundwasserneubildungsrate gefördert und der Oberflächenabfluss verringert. Durch die Stabilisierung des Kleinklimas wird einer Überhitzung des Gewerbegebietes entgegengewirkt und die Durchlüftung gefördert. Durch die Begrünung der Dächer in Kombination mit den vorgesehenen Mulden-Rigolen-Systemen wird erreicht, dass Regenwasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten wird. Begrünte Dächer bieten außerdem mit ihren Standortbedingungen Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Damit erhöht sich die Artenvielfalt im Plangebiet.

Vermeidbare Bodenversiegelungen sollen durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Die Festsetzung zu Art und Umfang der Versiegelung von Flächen für die innere verkehrliche Erschließung sichert ein Mindestmaß an Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und führt dazu, dass die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes möglichst gering gehalten wird. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Versiegelung bei und entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Für die Gewerbegebiete besteht ein Schutzbedürfnis gegenüber unerlaubtem Betreten. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist zu vermeiden. Die Einfriedung muss mindestens 10 cm oberhalb der Geländeoberfläche enden.

**7.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie entlang der Erschließungsstraßen. Die Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken werden ausschließlich heimische Arten empfohlen.

**Begründung:**

Die textlich festgesetzten Gehölzpflanzungen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand des Plangebietes tragen zur Einbindung der Bebauung in das Landschafts- und Ortsbild bei und dienen der Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet.

Gemäß den Festlegungen in der Planzeichnung sind im Bereich der Stellplätze Baumpflanzungen vorzunehmen. Die genauen Pflanzstandorte sind in Abstimmung mit den örtlichen Erschließungsbedingungen (Leitungen, Zufahrten etc.) festzulegen. Geringfügige Abweichungen von den im Plan eingetragenen Pflanzstandorten sind dadurch möglich.

Durch die Maßnahmen kommt es neben der gestalterischen Funktion zu verschiedenen positiven Auswirkungen im Naturhaushalt, wie Beschattung der versiegelten Fläche und damit Reduzierung der Klimaaufheizung, Filterung von Stäuben und Schadstoffen, Aufnahme, Speicherung und verzögerte Abgabe von Wasser sowie Aufwertung des Landschaftsbildes.

Durch eine naturnahe Bepflanzung der Randbereiche des Plangebietes wird die Landschaftsästhetik im Übergang zum Offenland verbessert. Die Erhaltung von offenen unbebauten Flächen hat gleichzeitig positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser. Durch eine niedrige Bepflanzung der Pflanzfläche P1 wird gewährleistet, dass der 10 m breite extensive Randstreifen nicht beschattet wird und damit ein ausreichend breiter Flugkorridor u. a. für den Dunklen-Wiesenkopf-Ameisenbläuling besteht.

Durch die Pflanzflächen P2 und P3 wird das Angebot an Ruhe- und Bruthabitaten vorkommender europäischer Vogelarten verbessert.

Die Festsetzungen gemäß Artenlisten sichern eine Bepflanzung mit geeigneten Gehölzen, die im Sinne des Arten- und Biotopschutzes ökologisch wertvoll sind.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 23 von 44

**7.2.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Für den innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriff in den Naturhaushalt werden drei Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet (siehe Anlage 2 in Teil C der Begründung).

**Begründung:**

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage des § 8 BNatSchG. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die geplante Bebauung und die dazugehörige Erschließung der bisher unbebauten Flächen verursacht. Die Bilanzierung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Freihaltebereiches für den Ausbau der Klotzscher Straße (rund 2400 m<sup>2</sup>); die Restfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt rund 11 800 m<sup>2</sup>.

In der Bilanzierung entsprechend dem Dresdner Modell wurde ein Defizit bei einzelnen Schutzgütern bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgestellt. Für den verbleibenden, innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriff in den Naturhaushalt sind geeignete Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden, welche insbesondere die Eingriffe in Wasserhaushalt, Arten- und Biotope sowie Stadtklima und Boden kompensieren.

M1 (siehe Anlage 2 zur Begründung)

Auf Teilen der an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 353 (6.760 m<sup>2</sup>), 344 (8.640 m<sup>2</sup>), 343/4 (4.260 m<sup>2</sup>), 335/11 (11.550 m<sup>2</sup>) soll zum Erhalt und zur Förderung von Falterarten eine geregelte extensive Grünlandpflege erfolgen. Um das Risiko des Verlustes oder der Beeinträchtigung von Vorkommensflächen des Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu minimieren, ist eine abschnittsweise Pflege von benachbarten Wiesenflächen vorgesehen. Beeinträchtigungen der streng geschützten Falterart werden minimiert. Aufgrund der Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung soll sich die biologische Vielfalt der umgebenden Flächen des Gewerbestandortes erhöhen. Durch die bodenschonende, extensive Bewirtschaftung soll die Bodenverdichtung reduziert und die Wasserrückhaltung erhöht werden.

M2 (siehe Anlage 2 zur Begründung)

Auf Teilen der Flurstücke 368 (500 m<sup>2</sup>) und 390 (600 m<sup>2</sup>) der Gemarkung Langebrück sollen zwei Abschnitte einer freiwachsenden Feldhecke mit einer Breite von 10 m entlang des Lösigberggrabens angelegt werden. 50 m Länge der Feldhecke soll auf dem Flurstück 368 der Gemarkung Langebrück gepflanzt werden und 60 m Länge der Feldhecke soll auf dem Flurstück 390 der Gemarkung Langebrück angelegt werden. Die Pflanzmaßnahme dient dem Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild durch das geplante Gebäude auf der Kuppenlage. Gehölzstrukturen sind ein typischer Bestandteil der Kulturlandschaft nördlich von Langebrück. Durch die Anreicherung der Landschaft mit Flurhecken erhöhen sich der Abwechslungsreichtum und die Eigenart der Landschaft. Mit der Pflanzmaßnahme soll der Biotopverbund gestärkt und die Artenvielfalt verbessert werden.

M3 (siehe Anlage 2 zur Begründung)

Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist auf dem Flurstück 865/2 der Gemarkung Gorbitz der Abbruch vollversiegelter Parkplatzflächen festgesetzt. In Zukunft soll auf der nicht mehr benötigten Parkplatzfläche ein Park mit waldartigem Charakter Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Die Entsiegelung umfasst ca. 4.840 m<sup>2</sup>. Die Rückbaumaßnahme fördert eine nachhaltige Flächennutzung in Dresden-Gorbitz. Entsiegelungen bewirken eine Vielzahl positiver Einflüsse auf den Naturhaushalt. Das Kleinklima soll sich mit der Maßnahme verbessern, die Grundwasserneubildung soll erhöht werden und der oberflächliche Abfluss soll sinken.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 24 von 44

**7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu den Einfriedungen und Werbeanlagen.

Fensterverglasungen mit reflektierendem Glas sind nicht zulässig. Für die Farbgebung und Materialien der Fassaden sind auf Grundlage einer Farbkonzeption entsprechende Festsetzungen getroffen worden.

Innerhalb des Plangebietes sind nur begrünte Flachdächer oder begrünte Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 15° zulässig.

Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur unterhalb der Traufkante zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen für Einzelfirmen dürfen ein Maß von 3 m in der Höhe und 5 m in der Breite nicht überschreiten.

**Begründung:**

Es sind die für das beabsichtigte Erscheinungsbild des Gewerbegebietes unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der Farb- und Dachgestaltung, außerdem Regelungen zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der Werbeanlagen.

Die Fassadenmaterialien sollen der formalen Einheit der Gebäude entsprechen und sich besonders in ihrer direkten Wirkung wie auch der Fernwirkung durch Zurückhaltung auszeichnen. Reflektierende Glasflächen fügen sich durch ihre Blendwirkung und Auffälligkeit nicht in die Ortsrandlage ein.

Die Farbgebung der Gebäude soll im Einklang zu den grünordnerischen Festsetzungen stehen. Die bisherige Baukante entlang der Lessingstraße ist zur offenen Landschaft hin bisher verdeckt durch einen kräftig bewachsenen Grünstreifen mit großen Laubbäumen und Büschen. Dieser Grünstreifen wirkt optisch vom freien Landschaftsraum her in erster Linie durch seine Dunkelheit.

Die neu zu errichtenden Baukörper müssen deshalb vorrangig in diese Dunkelheit eingebunden werden. Natürliche Werkstoffe, wie z. B. dunkel behandeltes Holz, werden der ländlich geprägten Wiesen- und Weidelandchaft am ehesten gerecht. Ergänzende Bauteile, wie Fenster, Türen, Tore und Dachuntersichten sollten sich möglichst nur maßvoll kontrastierend absetzen. Durch die Wahl entsprechender Qualitäten und Verarbeitungen kann dabei durchaus eine Gebäudehülle entstehen, die einen hohen technischen Standard repräsentiert und langlebig ausgestattet ist.

Alternativ können Faserzementwerkstoffe oder nicht glänzende Sandwichelemente für die Fassade in Betracht gezogen werden. Sie verkörpern einen eher technischen Charakter des Bauwerkes. Hier sollte bei der Wahl der Farben und Oberflächenqualitäten der Schutz hinsichtlich der Unauffälligkeit bzw. optischen Unaufdringlichkeit in der umliegenden Kulturlandschaft oberstes Gebot sein.

Die Festsetzung der begrünten Flachdächer und begrünten Satteldächer in Verbindung mit der Höhenbegrenzung soll ein homogenes Erscheinungsbild des Gebietes sichern sowie eine einheitliche Höhenbegrenzung zur Eingliederung der Baukörper in Korrespondenz mit dem umgebenden Grüngürtel zur Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes sicherzustellen.

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes ist hinsichtlich der Einordnung und Gestaltung der Werbeanlagen besondere Rücksichtnahme geboten. Mit der Festsetzung, dass die Werbung unterhalb der Traufkante anzuordnen ist, eine Größe von 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten darf und selbstleuchtende flächige Werbeanlagen nicht zulässig sind, wird die-



**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 25 von 44

ser Belang entsprechend gewürdigt. Durch den Ausschluss von selbstleuchtenden flächigen Werbeanlagen werden zudem negative Auswirkungen auf Flugtiere durch Reduzierung von Lockwirkungen vermieden bzw. minimiert.

**7.4 Hinweise****Altlasten**

Auf Grund der Vornutzung des Plangebiets wurden keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien ist ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen worden.

**Bodenfunde**

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, so ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

**Radonschutz**

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude im Plangebiet. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse von einem erhöhten geogen bedingten Radonrisiko auszugehen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Wohn- oder Arbeitsräume empfiehlt die deutsche Strahlenschutzkommission bei der Errichtung von Neubauten eine radongeschützte Bauweise vorzusehen.

**Kampfmittelbelastung**

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt Dresden, da eine Kampfmittelbelastung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

**8. Flächenbilanz****Bestand**

Die Ausgangssituation im vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	14.250 m <sup>2</sup>	
öffentliche Verkehrsfläche Klotzscher Straße einschließlich Vorhaltbereich Straßenausbau (nicht Teil der Durchführungsverpflichtung)	2.405 m <sup>2</sup>	
Bereich des Vorhabens	11.845 m <sup>2</sup>	100,0 %
private Verkehrs- und sonstige versiegelte Fläche	415 m <sup>2</sup>	3,5 %
Grünland, landwirtschaftlich genutzte Flächen	11.210 m <sup>2</sup>	94,7 %
flächige Gehölzpflanzung (Abgrenzung vorhandenes Gewerbegebiet)	200 m <sup>2</sup>	1,8 %

**Planung**

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	14.250 m <sup>2</sup>
---	-----------------------

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 26 von 44

öffentliche Verkehrsfläche (Klotzscher Straße nach Ausbau einschl. Straßenbegleitgrün)	2.405 m <sup>2</sup>	
Vorhabengebiet	11.845 m <sup>2</sup>	100,0 %
Baugebiet	7.680 m <sup>2</sup>	64,8 %
<i>davon Gebäude mit Dachbegrünung</i>	2.700 m <sup>2</sup>	22,8 %
<i>davon Verkehrs- und sonstige versiegelte Flächen</i>	1.500 m <sup>2</sup>	12,6 %
<i>davon teilversiegelte Flächen (Wege, Stellplätze)</i>	1.015 m <sup>2</sup>	8,6 %
<i>davon Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindung</i>	2.465 m <sup>2</sup>	20,8 %
flächige Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten	1.990 m <sup>2</sup>	16,8 %
sonstige extensive Frischwiese	2.175 m <sup>2</sup>	18,4 %

**9. Plandurchführung**

Der Vorhabenträger bemüht sich über die für das Vorhaben notwendigen Flächen bis zum Satzungsbeschluss die Verfügungsberechtigung zu erlangen. Die Umsetzung des Vorhabens soll in Bauabschnitten erfolgen. Die Fristen der Realisierung sollen im Durchführungsvertrag niedergelegt werden.

Für die auf privaten Flächen gelegenen Vorhalteflächen für einen künftigen Straßenausbau der Klotzscher Straße (Teile des Flurstücks 344 der Gemarkung Langebrück) soll die Übertragung an die Landeshauptstadt Dresden vertraglich gesichert werden.

Zur Verwirklichung des Vorhabens muss das Plangebiet verkehrlich und medientechnisch neu erschlossen werden. Die Umsetzung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird ebenfalls im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landeshauptstadt Dresden geregelt.

Weitere vertragliche Regelungen zwischen Stadt und dem Vorhabenträger sind zur Umsetzung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die externen Ersatzmaßnahmen, die als Kompensation den Eingriffen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6014 zugeordnet wurden, liegen auf den Flurstücken 353, 344, 343/4, 335/11 der Gemarkung Langebrück (M1), auf Teilen der Flurstücke 368 und 390 der Gemarkung Langebrück (M2) und auf dem Flurstück 865/2 der Gemarkung Gorbitz (M3). Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden, eine entsprechende dauerhafte Sicherung soll bis zum Satzungsbeschluss über Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Dresden erfolgen. Die Umsetzung und Finanzierung dieser Maßnahmen sollen ebenfalls im Durchführungsvertrag gesichert werden.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 27 von 44

**TEIL B: UMWELTBERICHT****1. Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

**1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Langebrück der Landeshauptstadt Dresden nördlich des vorhandenen Gewerbestandorts an der Lessingstraße sowie unmittelbar östlich der Klotzscher Straße. Das Plangebiet liegt im Außenbereich.

Das Plangebiet ist im Bestand gekennzeichnet durch einen randlichen Teil einer größeren, zusammenhängenden Grünlandfläche in Kuppenlage (Lösigberg) am nördlichen Rand des vorhandenen gleichnamigen Gewerbestandortes. Das Grünland wird intensiv mit Pferden beweidet. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Klotzscher Straße.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes „Micro-Epsilon Optronic“ durch Festsetzung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung
- verkehrstechnische Erschließung des Gebietes über die Klotzscher Straße
- Sicherung der geplanten Ausbaubreite der Klotzscher Straße
- Bebauung einer markanten, derzeit nach mehreren Seiten offenen Kuppe (Lösigberg) im Landschaftsraum, Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft durch eine Gehölzanzpflanzung im Randbereich des Plangebiets.

**1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung**

Die Ziele des Umweltschutzes sind in entsprechenden Gesetzen und Vorschriften und übergeordneten Planungen enthalten. Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nachfolgend das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) beschreibt für alle Schutzgüter die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Landschaft sind dauerhaft zu sichern.

Nachfolgend werden für einzelne Schutzgüter weitere spezielle Fachgesetze und Fachplanungen aufgeführt.

**Bodenschutz**

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen, auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 28 von 44

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert, „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“ Hierfür sollten im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes geprüft werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Brachen oder die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung im Bezug mit Inhalt und Zielen des Bebauungsplans beschrieben oder gegenübergestellt werden, bevor eine Nutzung von Außenbereichen erfolgt.

**Immissionsschutz, Luft und Klima**

Nach § 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen. In Verbindung mit den Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV) werden Prüfungsumfang und Erheblichkeitsschwellen sowie Grenzwerte festgelegt. In der Bauleitplanung erlangen die unter § 48 BImSchG festgesetzten Grenzwerte Bedeutung. Zu beachten ist zudem der Luftreinhalteplan für die Stadt Dresden, der entsprechend § 47 BImSchG aufgestellt und erlassen wurde. In ihm ist als Maßnahme beschrieben: „Sicherung von Kaltluftbildungsflächen und Luftleitbahnen: Gemäß Stadtratsbeschluss V1818-48-1996 vom 21. November 1996 hat der Oberbürgermeister folgende Ziele in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung anzustreben:

- Erhalt der ausgewiesenen Luftleitbahnen für Frisch- und Kaltluft
- Sicherung von Kaltluftentstehungsgebieten in ausreichender Größe in den Stadtrandgebieten und im Umfeld der Luftleitbahnen
- Ausgleich einer verdichteten Bebauung

In der Bauleitplanung werden zur Beurteilung der Lärmbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen. Hierbei sind sowohl die Lärmbelastung im Plangebiet als auch die Immissionen an der angrenzenden Nutzung zu beachten.

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden (LH Dresden) wird das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet aufgeführt. Durch die beabsichtigte Bebauung ist mit einer Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung sowie der –abflussbahnen zu rechnen.

Grundsätzlich soll im Rahmen der Bauleitplanung der Bewahrung stadtklimatischer Funktionen hohe Wertigkeit zukommen, um die bestehende Qualität zu erhalten.

**Wasser- / Grundwasserschutz**

Nach § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jedermann verpflichtet, bei baulichen Maßnahmen die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Weiterhin wird als Grundsatz beschrieben, dass im Interesse der Allgemeinheit und zum Wohle des Einzelnen die Lebensgrundlage Wasser nach dem Grundsatz der Vorsorge zu schützen und insbesondere in seinen natürlichen Eigenschaften zu erhalten und zu sichern ist. Die Erhaltung und die Wiederherstellung der ökologischen Funktionen der Gewässer sind vorrangig zu berücksichtigen.

**Naturschutz, Tiere und Pflanzen**

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 29 von 44

Neben den Zielen des BNatSchG zum Schutz von Tieren und Pflanzen und ihrer Lebensräume sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Sollten sie dennoch notwendig werden, so steht die Minimierung der Auswirkungen an erster Stelle, gefolgt von Ausgleich und Ersatz der unvermeidlichen Auswirkungen. In der Bauleitplanung ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung des BNatSchG anzuwenden.

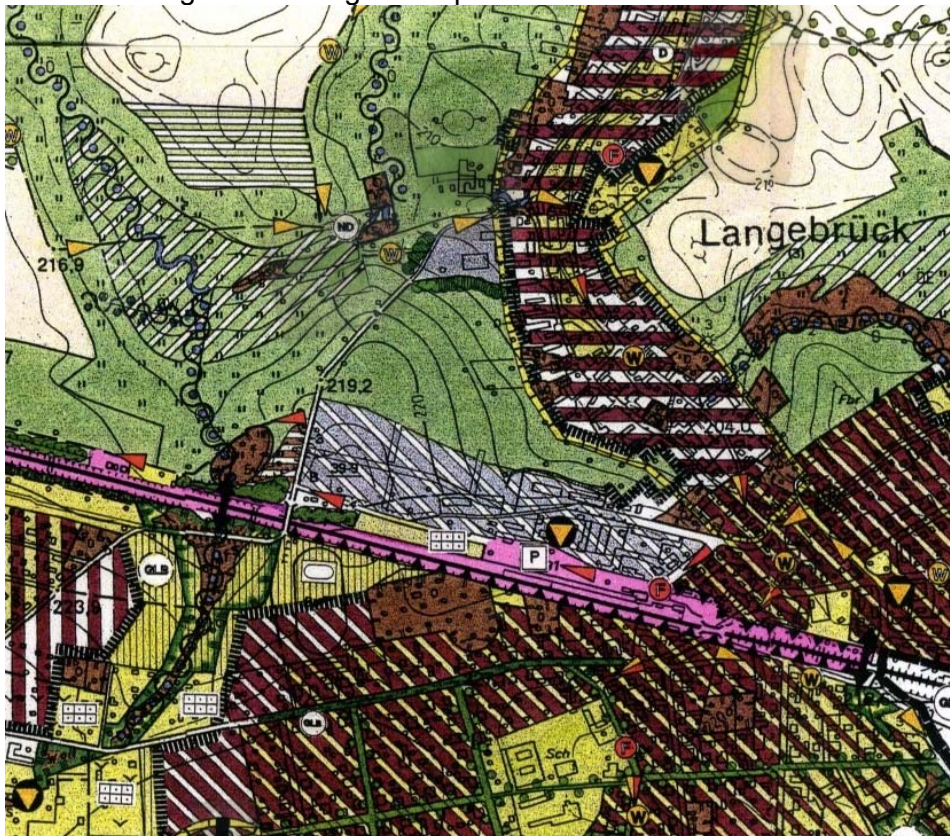
Auf der Grundlage von § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Besonderer Beachtung bedürfen Artenvorkommen, welche gemäß § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) geschützt sind.

**1.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen und ihre Berücksichtigung****Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt: 1,5 ha bewirtschaftetes Grünland im Stadtrandgebiet mit hoher mikro- und lokal-klimatischer Bedeutung.

Der Landschaftsplan (LP) für die Ortschaft Langebrück und auch der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen LP für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden weist die Fläche für den Erhalt der vorhandenen Grünlandfläche aus, wobei die Eingrünung des vorhandenen Gewerbegebietes verbessert werden soll, um die Beeinträchtigungen des vorhandenen Gewerbegebietes insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild weiter zu minimieren. Nach dieser Plangrundlage soll das vorhandene Gewerbegebiet wegen landschaftsbildbelastender Einflüsse nicht mehr erweitert werden (Abb.2).

Abb. 2 Auszug Entwicklungskonzeption



**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 30 von 44

**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes, der Umweltmerkmale und der Umweltauswirkungen****2.1.1 Schutzgut Mensch**Erholung

Das Gebiet ist Bestandteil einer attraktiven Kulturlandschaft mit hoher Erholungseignung, vorbelastet durch die im Südosten befindliche Bahnlinie. Gemäß Regionalplan hat das Gebiet Potentiale mit einer Eignung bzw. Ansätzen für eine touristische Entwicklung. Dominiert wird es durch die zusammenhängende und intensiv durch Pferdebeweidung genutzte Grünlandfläche sowie am nordöstlichen Rand durch die Klotzcher Straße. Als deutlich sichtbare Raumkante ist die derzeitige Nordseite des Gewerbegebietes wahrzunehmen. Das Plangebiet übernimmt keine Wohnumfeldfunktion, da es in der Rücklage eines vorhandenen Gewerbebestandsorts liegt. Unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft ein ungebundener Wirtschaftsweg über das vorhandene Grünland, der neben der Nutzung für Landwirtschaftsverkehr eine Verbindungsfunktion zu einem östlich gelegenen Privatgrundstück besitzt.

Lärm

Die vorhandene Lärmbelastung resultiert aktuell vorrangig aus den Lärmemissionen der Bahnlinie und des vorhandenen Gewerbegebietes sowie denjenigen, die von der Klotzcher Straße ausgehen. Aufgrund dieser Umstände kann das Plangebiet vollständig als vorbelastet eingestuft werden, da die zulässige Geräuschemission in Gewerbegebieten von 65 dB(A) tags besteht und somit durch die geplante Erweiterung keine weitere Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Lufthygienische Belastung

Im Plangebiet ist von einer für städtische Randbereiche geringen lufthygienischen Belastung auszugehen. Durch die bestandsbedingte Nutzung der Klotzcher Straße wird wahrscheinlich keine erhebliche lufthygienische Belastung verursacht. Bedingt durch das Verkehrsaufkommen (derzeit ca. 8.000 Kfz/24 h am benachbarten Knotenpunkt Klotzcher Straße/ Lessingstraße) sowie die offene Lage im Kuppenbereich des Lösigbergs sind im Straßenrandbereich der Klotzcher Straße keine relevanten lufthygienischen Belastungen anzunehmen.

**2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich keine Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß der FFH-Richtlinie, ebenso existieren keine ausgewiesenen Wanderkorridore oder Vogelflugachsen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, weitere Schutzgebiete gemäß §§ 16-22 SächsNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

Randlich (westlich Klotzcher Straße) wird ein Streifen des geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Langebrücker Granithügelland“ berührt.

Am südöstlichen Rand des VB-Plangebiets befindet sich eine nach § 26 SächsNatSchG besonders geschützte großflächige Nasswiese. Auf Grund der Topografie kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Bebauung im Grundwassereinzugsgebiet des Feuchtbiotops diesem Wasser entzogen wird. Das Plangebiet selbst ist potenzieller Nahrungsraum und ggf. Lebensstätte wildlebender europäischer Vogelarten, vorhandene ältere solitäre Laubbäume können zudem Lebensstätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten aufweisen.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 31 von 44

Eine vertiefte Kartierung und Bewertung der Biotoptypen des Plangebietes wurde im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages vorgenommen. Die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden in einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bearbeitet (probios, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan 349, 28.09.2011)

Die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände laut Aufgabenstellung des Umweltamtes zu prüfende Arten Knoblauchkröte, Zauneidechse, Eremit, Feldlerche, Domgrasmücke und Neuntöter haben sich im Zuge der Kartierungen als nicht relevant erwiesen.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden jedoch vier Vorkommensflächen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (streng geschützte Art nach § 7BNatSchG) in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes festgestellt. Die kleinflächigen Wiesenbrachen liegen östlich und westlich des Geltungsbereiches. Im Gewerbegebiet selbst wurde kein Nachweis der Falterart erbracht. Es wurde aber herausgestellt, dass das Gewerbegebiet im Flugkorridor zweier lokaler essentieller Teilvorkommen der Falterart liegt.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung folgende Vogelarten mit Individuenvorkommen im Gebiet bzw. mit Habitatnutzungen von Strukturen des Gewerbegebietes nachgewiesen:

- Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Schafstelze, Star mit Brutvorkommen im Gebiet
- Weißstorch als ständiger Nahrungsgast zur Brut- und Zugzeit im Plangebiet, kein Brutvorkommen seit 2011

Bei Entwicklung des zukünftigen Erweiterungsgebietes ist für die Fläche zwischen der Klotzscherschen Straße, dem Dorfrand und der Gewerbefläche eine grünordnerische Festsetzung zur 25-jährigen extensiven Pflege dieser Flächen festzuschreiben. Laut Gutachten stellt der Ausbau der Klotzscherschen Straße ein erhebliches Risiko dar. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (M 1.1.-M 1.5) dienen der Sicherung des Status Quo für die Art Weißstorch und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und der Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

In der Wirkungsprognose des Gutachtens wird davon ausgegangen, dass neben dem Flächenverbrauch auch Lärm- und Lichtimmissionen zu erwarten sind, die jedoch den vorhandenen Vorbelastungen der gewerblichen Nutzung im bestehenden benachbarten Plangebiet entsprechen.

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus der vollständigen Neuordnung des Plangebietes. Von einem direkten Verlust sind jedoch nur vergleichsweise geringwertige Biotoptypen betroffen.

**Baubedingte Auswirkungen**

Durch die Bautätigkeit und die damit verbundenen Lärmemissionen gehen Beeinträchtigungen auf störeffindliche Tierarten aus. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär. Die Kulisse der Bautätigkeit mit technischen Geräten, Bauverkehr und sichtbaren Menschen führt zur Entwertung der Habitateignung insbesondere in der Brutzeit, da hier Fluchtdistanzen unterschritten werden können. Auch die Habitate von offenlandgebundenen Tierarten können durch die Bautätigkeiten beeinträchtigt werden. Genauere Aussagen dazu werden im artenschutzfachlichen Gutachten getroffen, welches die Auswirkungen auf geschützte Arten bewertet.

Unter Beachtung genereller Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Schutzzäune, Minimierung der Bauflächen) und einer bauzeitlichen Steuerung (Vermeidung von Störungen in der Brutzeit) können baubedingte Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 32 von 44

Anlagebedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung als Gewerbegebiet und die Neuanlage bzw. Verbreiterung von Verkehrsflächen führen zu einem Totalverlust von Biotopflächen in diesen Bereichen. Auch wenn dadurch nur geringwertige Biotopflächen wie intensiv genutzte Grünlandflächen betroffen sind, ist dies eine deutliche Beeinträchtigung und als Eingriff zu bewerten. Es werden Flächen neu versiegelt und dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Schaffung von höherwertigen Flächen im Bereich der vorgesehenen Randeingrünung. Durch die angestrebte Verbreiterung der Klotzscher Straße wird eine verstärkte Hinderniswirkung verursacht, welche Wanderungen und Ausbreitungsmöglichkeiten von bodengebundenen Arten deutlich einschränken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb bzw. die Nutzung des geplanten Gewerbegebiets ergeben sich Störungen auf Arten und Biotope durch Verlärmung und Schadstoff- sowie Lichtemissionen. Auch die Gestaltung der Fassaden kann negative Auswirkungen hervorrufen, da bei blendenden oder glänzenden bzw. fensterreichen Fassaden Vogelschlag auftreten kann.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Einhaltung der technischen Vorschriften für Gebäude lassen sich diese Auswirkungen soweit minimieren, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen kommt. Insbesondere die Lichtemission ist zu beschränken, indem die Beleuchtungseinrichtungen durch Konstruktion und Verwendung von niederwelligem Licht so zu gestalten ist, dass nachaktive Insekten nicht angelockt werden und das Eindringen von Tieren verhindert wird.

**2.1.3 Schutzgut Boden**

Das Gelände des Plangebietes ist durch eine offene Kuppenlage gekennzeichnet. Durch das nah anstehende Festgestein ist die Versickerungseignung in Plangebiet als ungünstig einzuschätzen. Gemäß der Geologischen Übersichtskarte sowie der Übersichtskarte der Böden des Freistaates Sachsen herrschen im Plangebiet Hangsand- und Braunerden über Hangschutt von Granodiorit bzw. Zweiglimmer-Granodiorit vor.

Im Plangebiet gibt es keine Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche oder als Altstandort einer gewerblichen Vornutzung verzeichnet sind. Unterirdische Hohlräume sind für das Baugebiet ebenfalls nicht registriert.

Aufgrund der eingeschränkten Naturnähe des Bodens in Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die Schutzwürdigkeit von Filter- und Puffereffekt, Bodenfruchtbarkeit und Wasserspeichervermögen insgesamt mit „mittel“ bewertet.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze und Zufahrten sowie möglichen Schadstoffeintrag durch Baufahrzeuge und Baubetrieb in den Boden oder die Verunreinigung und Verdichtung von Oberboden und Boden auszugehen. Während der Bautätigkeit kann es aufgrund des Geländegefälles bei freiliegendem Boden zu Erosionen kommen. Dies ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern.

Anlagebedingte Auswirkungen

Nachhaltige Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Neuversiegelung im Gebiet durch die geplante Bebauung und die Erschließungswege. Auf diesen Flächen ergibt sich ein Totalverlust des Bodens und der Bodenfunktionen, der am Standort nicht kompensierbar ist. Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen als gestaltete gebäudenahe Grünflächen stellt gegen-



**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 33 von 44

über der bisherigen Nutzung als Grünlandfläche für den Bodenhaushalt keine maßgebliche Veränderung dar, da die Intensität der Nutzung vergleichbar ist. Auf diesen dauerhaft begrün-ten Flächen kann sich ein natürliches Bodengefüge mit positiven Effekten auf das Bodenwas-serregime sowie den Erosionsschutz einstellen.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingt beeinträchtigen das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die intensive Nutzung der gebäudenahen Flächen durch ggf. gas- und staubförmige Schadstoff-einträge den Bodenhaushalt der angrenzenden Flächen. Bei der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sind durch Störfälle verursachte Kontaminationen des Bodens nicht grundsätzlich auszuschließen.

**2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des quartären Grundwasserleiters. Der Grundwasser-flurabstand beträgt mehr als 2 m, demzufolge ist der Standort als grundwasserfern einzu-schätzen. Die Grundwassergeschütztheit ist im Plangebiet gering.

**Wasserhaushalt**

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt im Raum Dresden 668 mm pro Jahr. Ober-flächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Klotzscher Straße entwässert in die anliegenden Flächen. Aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen ist der natürliche Ge-bietswasserhaushalt im Plangebiet abflussdominiert. Das Plangebiet ist abfluss- und verduns-tungsdominiert, da die Versickerung und Grundwasserneubildung, bedingt durch die Boden-verhältnisse, gering und somit nachrangig sind.

**Oberflächengewässer**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Großen Röder im Teileinzugsgebiet des Roten Grabens bzw. Braugrabens. Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In nördlicher Richtung verläuft in einer Entfernung von ab ca. 150 m der sogenannte Braugraben vom Brau-teich kommend und in den Roten Graben mündend.

**Hochwasser**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überflutungs- oder Hochwasserschutzbereich.

**Grundwasser**

Eine Nutzung des Grundwassers im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht nicht. Da-ten zur Grundwasserqualität innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Die Deckschichten weisen nur eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Sie tragen somit in Verbindung mit hohen Verdunstungsraten zu einer mittleren Grundwasserneubildung (4-5 l/s\*m<sup>2</sup>) bei. Aus der mittlere-n Durchlässigkeit der Deckschichten in Verbindung mit dem granodioritischen Untergrund resultieren die Gefahr von Hangwasserbildung sowie ein geringes Versickerungspotential, es liegt insgesamt eine geringe natürliche Grundwassergeschütztheit vor. Das östlich des Plan-gebietes, topografisch unterhalb der Kuppe liegende Feuchtbiotop, seggen- und binsenreiche Nasswiese, wird teilweise von den im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser gespeist.

**Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser wird auf den vollständig unbebauten Flächen vorwiegend oberflächlich abgeführt und fließt entsprechend den Geländeneigungen ab. Die Versickerungseignung des Untergrundes für Niederschlagswasser ist gering.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 34 von 44

Abwasser

Abwasser fällt aufgrund nicht vorhandener Nutzungen im Plangebiet nicht an. Entsprechende Medien sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch die Flächeninanspruchnahme durch Baustellen-einrichtung, Lagerplätze und Zufahrten auszugehen. Zudem ist ein möglicher Schadstoffeintrag durch die Baufahrzeuge und den Baubetrieb über den Boden möglich.

Während der Bautätigkeit kann es aufgrund des Geländegefälles und der anstehenden Bodenart bei freiliegendem Boden zu Erosionen und somit Eintrag von gelöstem Boden in nahegelegene Oberflächengewässer kommen. Dies ist in jedem Fall durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern. Unter Beachtung genereller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich jedoch temporäre baubedingte Beeinträchtigungen soweit ausschließen oder verringern, dass von ihnen keine erheblichen Auswirkungen ausgehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer lokalen Veränderung des Wasserregimes im Plangebiet. Das stark verdunstungs- und abflussdominierte Gebiet erfährt durch die Überbauung eine Reduzierung von Verdunstungsfläche sowie einen deutlich erhöhten Niederschlagsabfluss, der Versiegelungsgrad im Gebiet erhöht sich auf etwa das 10fache der derzeit vorhandenen Versiegelung. Um diese Auswirkungen der geplanten Bebauung zu minimieren, ist eine geeignete Niederschlagswasserbewirtschaftung zu wählen. Entsprechend der vorliegenden Erschließungskonzeption ist eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes mittels Mulden-Rigolen-Systemen mit entsprechender Geländeanschüttung beabsichtigt. Zusätzlich ist zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt eine Dachbegrünung vorgesehen, da so Abflussspitzen verringert und die Verdunstungsflächen im Gebiet erhöht werden können. Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, die geplante Bebauung im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Schutzgut Wasser als „versiegelte Fläche mit naturnaher Regenwasserbewirtschaftung“ einzustufen. Da eine Grundwasserneubildung im Gebiet nur untergeordnet stattfindet, wirkt sich die Flächenversiegelung darauf nicht erheblich aus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt können Emissionen über den Wasserpfad den Wasserhaushalt beeinträchtigen. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers über die belebte oberste Bodenzone begrünter Mulden oder naturnaher Rückhaltungen kann ein Eintrag von Schadstoffen oder belastetem Wasser jedoch weitgehend minimiert werden, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auftreten.

**2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Gegenwärtig handelt es sich um unbebautes Grünland in Hanglage im Stadtrandgebiet von Dresden, die als wertvolle Kalt- und Frischluftentstehungsfläche dient und dadurch die unmittelbar bebauten Umgebung klimatisch positiv beeinflusst.

Beeinflussung des Mikroklimas

Der Ortsteil Langebrück weist derzeit günstige bioklimatische Verhältnisse auf und hat nur geringe stadtklimatische Veränderungen gegenüber dem Umland durch hohen Vegetations- und Freiflächenanteil. Insgesamt ist eine gute Durchlüftungssituation gegeben, dazu trägt auch die zu bewertende Grünfläche bei. Das unbebaute Grünland dient zudem als Versickerungs- und Verdunstungsfläche und trägt zum Rückhalt von Niederschlagswasser bei. Durch die Hanglage ist ein Abfließen der Kaltluft in Richtung Westen nach Weixdorf und in den nördlichen Teil

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 35 von 44

Langebrück gewährleistet. Dadurch wird die bebaute Umgebung positiv klimatisch beeinflusst. Zudem kann auch die Kalt- und Frischluftabflussbahn im Norden mit Kaltluft gespeist werden. Nach Mitternacht und in den frühen Morgenstunden ist ein größerskaliger Kaltluftstrom aus östlicher Richtung gegeben, der in Richtung Weixdorf weiterfließt.

Auf Grund dieser Funktion ist die betreffende Fläche im Leitbild Stadtklima des Landschaftsplanentwurfs (Stand Oktober 2010) als Schutzzone – Kaltluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Flächen dieser Kategorie sind zu erhalten und von Bebauung frei zu halten. Gemäß Stadtratsbeschluss V1818- 48-1996 sind Kaltluftentstehungsgebiete in ausreichender Größe in den Stadtgebieten zu schützen. Die Schutzzone „Luftleitbahn“ stellt die aus klimatischer Sicht höchste Schutzwürdigkeit dar. Auch die Schutzzone „Kaltluftentstehungsgebiet“ weist eine sehr hohe Schutzwürdigkeit auf. Die Flächen besitzen demnach eine hohe bioklimatische Ausgleichsfunktion und sind empfindlich gegenüber Einschränkungen ihrer bioklimatischen Leistungsfähigkeit durch Überbauung, Überwärmung oder Unterbrechung der Kaltluftbahnen.

**Baubedingte Auswirkungen**

Unter Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich die temporären baubedingten Beeinträchtigungen soweit ausschließen und verringern, dass von ihnen keine erheblichen Auswirkungen ausgehen und sie nicht den Eingriffstatbestand erfüllen.

**Anlagebedingte Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Planung, d. h. mit der Erweiterung des Gewerbegebietes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima. Die Funktion der Kaltluftentstehung des Grünlandes wird nahezu vollständig beseitigt, da durch die Bebauung und Nutzung als Gewerbegebiet die offenen Flächen verloren gehen. Durch die geplante Bebauung entsteht zudem ein zusätzlicher Raumwiderstand, so dass geringere Anteile der Kaltluft das Gebiet durchströmen bzw. abfließen können.

Die bedeutende Klimaaktivität der Plangebietsfläche wird stark eingeschränkt bzw. vollständig unterbunden. Als klimatisch wirksame Kaltluftentstehungsfläche verbleibt nur noch die Grünfläche am nördlichen Rand des Gewerbegebietes, die aufgrund ihrer reduzierten Größe nur noch für eine geringe Kaltluftentstehung wirksam ist. Somit erfolgt eine Reduzierung der Kaltluftentstehungsflächen. Maßgeblichen Einfluss auf eventuell auftretende Kaltluftstau haben auch die Gebäudehöhen. Die Abführung von Kaltluftströmen zu gebietsfern wirksamen Luftleitbahnen wird eingeschränkt bzw. unterbrochen werden. Somit sind die Auswirkungen des geplanten Baugebietes nicht nur lokalklimatisch relevant, sondern erstrecken sich durch die anteilige Reduzierung des Zuflusses zur Luftleitbahn auf nördlich gelegene Bereiche des Stadtgebiets von Dresden. Das Schutzgut wird daher dauerhaft und nachhaltig beeinträchtigt.

Das Plangebiet wandelt sich in den überbauten Bereichen von einem klimatischen Entlastungsgebiet zu einem Gebiet mit geringer Überwärmung. Durch die Gebäude und versiegelten Flächen kommt es zu einer Speicherung von Wärmestrahlung und einer verminderten Abkühlung in der Nacht.

Positiv auf das lokale Kleinklima bzw. die Lufthygiene wirkt sich die geplante Dach- und sonstige Begrünung des Gebietes aus. Mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen wird der Anteil an Gehölzen im Plangebiet erhöht, so dass die Frischluftproduktion und das Potenzial zur Staubbindung deutlich gesteigert werden kann.

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen werden bei dem derzeit bekannten anzusiedelnden Gewerbe im Wesentlichen aus Staubentwicklung und Schadstoffeintrag durch den Verkehr im Plangebiet bestehen. Die zu erwartenden Emissionen werden gegenüber der Vorbelastung als nicht erheblich eingestuft.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 36 von 44

**2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch die Kuppenlage dominiert. Die Ausstattung an natürlichen aufragenden Elementen (Bäume) ist sehr gering. Prägend ist jedoch die bepflanzte Linie der Abgrenzung des vorhandenen Gewerbegebiets, die den Großteil der vorhandenen Bebauung eingrünt.

Wahrgenommen wird das Plangebiet trotz der wenig strukturreichen Grünländer als Bestandteil der freien Landschaft mit für die Region typischer, teils intensiver Nutzung der Offenflächen. Eine Eigenart ist durch die vorhandene Kuppenlage ausgeprägt. Deutlich erkennbar ist der durch einen Grünstreifen markierte Übergang von der bebauten Gewerbefläche zur Landschaft. Kaum negativ beeinflusst wird das Landschaftsbild durch die bereits vorhandene Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes, da die Sichtbarkeit der vorhandenen Bebauung durch die vorhandene Eingrünung minimiert ist.

Das Landschaftsbild wird als sehr hochwertig eingestuft. Die hohe Wertigkeit der Landschaftsgestalt ergibt sich auch aus dem Zusammenspiel der dörflich-bäuerlichen Strukturen.

Baubedingte Auswirkungen

Die Bautätigkeit selbst stellt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes wird der vorhandene Landschaftsraum urban überprägt und verliert seinen ursprünglichen Charakter. Es findet ein Landschaftsverbrauch von Flächen für die Siedlungs- bzw. Gewerbeerweiterung am Siedlungsrand statt, welche gegenwärtig dem freien und hochwertigen Landschaftsraum (Kuppe) zuzuordnen sind. Somit wird erheblich und nachhaltig in den Landschaftsraum eingegriffen.

Folgend aus der Eigenart der Kuppenlage werden die Gebäude höher als das bestehende Gewerbegebiet sein. Dadurch erfährt die geplante Bebauung eine starke Betonung im Landschaftsraum und wird weithin sichtbar sein (siehe Anlage 4 in Teil C zur Begründung).

Im Rahmen der Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs wird durch die geplante Eingrünung der absolute Landschaftsverbrauch verringert und damit die landschaftsbildwirksame Wahrnehmung der Gebäudekanten minimiert. Weitere Minimierungen sind durch Dachbegrünung bei gleichzeitiger Vermeidung auffälliger Fassadengestaltungen sowie durch die Vermeidung von Baustoffen mit Blendwirkungen möglich. Im Ergebnis ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaft als sehr erheblich zu beurteilen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nutzungs- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

**2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der Begriff „Kultur- und sonstige Sachgüter“ bezeichnet zum einen Objekte von kultureller Bedeutung (z.B. historische Gebäude, Denkmäler oder Grundflächen) und zum anderen alle körperlichen Gegenstände i.S. von § 90 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Im Plangebiet befinden sich keine nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz geschützten Kulturdenkmale. Das Vorhaben liegt jedoch in einem archäologischen Relevanzbereich. Dies belegen zahlreiche archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 37 von 44

Sonstige Sachgüter sind in Form von baulichen Anlagen (Klotzscher Straße) sowie wirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen vorhanden. Grundsätzlich nachteilige Beeinflussungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

**2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße, wobei zwischen den Schutzgütern zum Teil enge Wechselwirkungen bestehen. Wird ein Schutzgut nachhaltig oder erheblich verändert, so kann das über vorhandene Wechselwirkungen Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben und somit sekundäre Effekte oder Summationswirkungen hervorrufen.

Die Naturnähe sowie der Versiegelungsgrad des Bodens hat Einfluss auf den natürlichen Grundwasserhaushalt, beeinflusst er doch die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwassergeschüttheit. Ebenso ist ein natürliches Bodengefüge Voraussetzung für die Entwicklung standortgerechter Pflanzengesellschaften und ihrer Tierwelt.

Der Wasserhaushalt hat unmittelbar Auswirkungen auf die Arten und Biotope und das Klima bzw. die Lufthygiene innerhalb und in einem gewissen Umkreis auch außerhalb des Plangebietes. Der Versiegelungsgrad hat Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene, da bei hoher Versiegelung eine Überwärmung und eine verstärkte Staubbildung zu erwarten ist. Ebenso wirkt Vegetation klimatisch ausgleichend und bindet Staub sowie Schadstoffe.

Klima und Lufthygiene haben wiederum Auswirkungen auf den Lebensraum, die Erholungseignung und das subjektive Empfinden des Menschen. Dazu tragen auch Landschafts- und Stadtbild sowie Tiere und Pflanzen bei.

Im Plangebiet hat die vorgesehene Bebauung mit der dazugehörigen Erschließung Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere durch die Versiegelung und den damit verbundenen Verlust von Boden. Diese veränderten Bodenfunktionen haben auch Wirkungen auf den sich dadurch ändernden Wasserhaushalt des Gebietes. Wechselwirkungen sind durch den veränderten Flächenbestand auch auf Tierarten sowie ggf. auf Biotope und den Biotopverbund zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich auch deutliche Wechselwirkungen auf das Schutzgut Klima, da Kaltluftentstehungsflächen und -abflussbahnen beeinflusst werden. Die veränderten Parameter des Mikroklimas haben Auswirkungen auf die Habitat- und Standortbedingungen von Tier- und Pflanzenarten sowie Biotoptypen.

Aufgrund der Bebauung ist eine prägende Veränderung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft prognostizierbar.

**2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die geplante Bebauung kommt es im Geltungsbereich zu folgenden Auswirkungen:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Bewertung
Menschen	Erhöhung der Immissionsbelastung Zusätzliches Verkehrsaufkommen Temporäre Belastung während der Baumaßnahmen	nicht erheblich nachhaltig nicht nachhaltig
	Verlust von Teillebensräumen	nachhaltig
Boden	Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen	erheblich / nachhaltig
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Verlust von Oberflächenretentionsfläche	erheblich / nachhaltig
Luft und Klima	Wandlung von Fläche mit bedeutender Klimaaktivität in über-	erheblich und nach-

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 38 von 44

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Bewertung</b>
Luft und Klima	wärmtes Gebiet durch Versiegelung, Bauflächen und Baukörper, Verlust bzw. Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen, Beeinträchtigung von Kaltluftabflussbahnen	haltig
Landschaft	Landschaftsverbrauch zur Siedlungs- bzw. Gewerbeerweiterung, urbane Überprägung	erheblich und nachhaltig
Kultur- und sonstige Schutzgüter	Keine	entfällt

Damit ergeben sich für die Mehrzahl der Schutzgüter erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen bei Realisierung des Vorhabens.

**2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weitgehend in dem in der Bestandserfassung und -bewertung beschriebenen Zustand verbleiben. Ohne die Erweiterung des Gewerbegebietes würde das Plangebiet weiterhin intensiv als Grünland bewirtschaftet. Die Folgen aus der intensiven Nutzung für den Naturhaushalt blieben erhalten, jedoch würde der Verlust von Boden durch Versiegelung nicht eintreten. Auch das Landschaftsbild bliebe unverändert. Der Ortsrand im betreffenden Bereich, gekennzeichnet durch den begrünten Rand des bestehenden Gewerbegebietes, würde bei weiterer Entwicklung des Gehölzbestandes sich zunehmend harmonischer in das Ortsbild einfügen. Die bedeutende Klimaaktivität des Plangebietes bliebe unverändert und uneingeschränkt wirksam und würde angrenzende Bereiche mit Kaltluft versorgen und somit zum klimatischen Ausgleich im Stadtgebiet beitragen. Das Gebot des Bauausschlusses auf Flächen mit bedeutender Klimaaktivität bliebe gewahrt.

**2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen****2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Umweltbezogene Zielvorstellungen leiten sich aus den in übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen ab.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden, die bei Realisierung durch geeignete grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen.

Sind entsprechend § 18 BNatSchG bedingt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, Minderung, den Ausgleich oder den Ersatz zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt die fachliche Umsetzung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG. Eingriffe sind entsprechend § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG ist der Eingriffsverursacher zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die im Rahmen des Grünordnungsplanes erarbeitete Eingriffsbilanzierung legt dar, welche der durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen als Beeinträchtigung des Ist-Zustandes zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang wurde ermittelt, wie diese Beeinträchtigungen vermieden oder soweit minimiert werden können, dass es zu keinen nachhaltigen oder erheblichen Eingriffen kommt. Wenn dies nicht möglich ist, müssen die Eingriffe kompensiert werden.

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 39 von 44

Um Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen qualitativ in Beziehung setzen zu können und eine nachvollziehbare Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen, wurden die von der Planung betroffenen Schutzgüter mit dem „Numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft“ der Landeshauptstadt Dresden (Dresdner Modell) bilanziert.

**2.3.2 Schutzgut Menschen**

Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Zur Erhaltung wertvoller Bestände, zur Minimierung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen sich daher ökologische und grünordnerische Grundsätze in der Planung und Ausführung wiederfinden.

Allgemeine Maßnahmen

- Bauzeitlicher Schutz von Einzelgehölzen gemäß DIN 18920
- getrennte Aufnahme und Lagerung des Oberbodens gemäß DIN 18300 und DIN 18915
- Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode
- Beachtung von Ruhezeiten und maximal zulässigen Schallpegeln bei Bauarbeiten
- Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die hinsichtlich Schadstoff- und Lärmemissionen dem Stand der Technik entsprechen
- Minimierung der Baueinrichtungsflächen und Nutzung bestehender Zufahrten
- Vermeidung von Vogelschlag am Ortsrand durch geeignete Fassadengestaltung
- Lichtspektrum und Leuchten ohne Lockwirkung auf nachtaktive Insekten entsprechend dem Stand der Technik

Spezielle Maßnahmen

Die Herleitung spezieller Maßnahmen ist im grünordnerischen Fachbeitrag sowie im Gutachten zum speziellen Artenschutz erfolgt.

**2.3.4 Schutzgut Boden**

Bereits während der Bauausführung sollten die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingeschränkt werden:

- Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die hinsichtlich Schadstoff- und Lärmemissionen dem Stand der Technik entsprechen
- Minimierung der Baueinrichtungsflächen und Nutzung bestehender Zufahrten
- bauzeitliche Sicherung der freigelegten Böden vor Wind- und Wassererosion
- Lockerung verdichteter Bodenhorizonte nach Bauabschluss

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse geht der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen ein:

- Kompensation der Bodenversiegelung durch adäquate Entsiegelung (am Standort nicht möglich, deshalb externe Maßnahme erforderlich)
- Ausschluss von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 40 von 44

- Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen sowie deren Zufahrten
- Bauzeitliche Sicherung der freigelegten Böden vor Winderosion
- Lockerung verdichteter Bodenhorizonte nach Bauabschluss

**2.3.5 Schutzgut Wasser**

Bereits während der Bauausführung sollten die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingeschränkt werden:

- Einsatz von Baufahrzeugen und -maschinen, die hinsichtlich Schadstoff- und Lärmemissionen dem Stand der Technik entsprechen
- Minimierung der Baueinrichtungsflächen und Nutzung bestehender Zufahrten
- bauzeitliche Sicherung der freigelegten Böden vor Wind- und Wassererosion
- Lockerung verdichteter Bodenhorizonte nach Bauabschluss

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zur Niederschlagsbewirtschaftung entsprechend des Erschließungskonzeptes vermieden. Zusätzlich werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- Niederschlagsbewirtschaftung zur Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes durch Anlage von Mulden-Rigolen und Maximierung der Dachbegrünung
- Ausschluss von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen

**2.3.6 Schutzgut Luft und Klima**

Bereits während der Bauausführung sollten die Auswirkungen auf das Schutzgut durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eingeschränkt werden:

- Vermeidung von Staubentwicklung durch Befeuchtung während der Bautätigkeit

Auf die mit der Beeinträchtigung des Klimas verbundenen Kompensationserfordernisse geht der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen ein:

- Durchgrünung des Plangebietes, Begrenzung der überbauten Flächen auf das Mindestmaß
- Begrünung von Dachflächen
- Schaffung eines begrünten Ortsrandes in Form einer Baumreihe am nördlichen Rand der Gewerbeflächen
- Beschränkung der Traufhöhen der geplanten Gebäude

**2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Auswirkungen minimiert:

- Durchgrünung des Plangebietes, Begrenzung der überbauten Flächen auf das Mindestmaß,
- Begrünung von Dachflächen
- Schaffung eines begrünten Ortsrandes in Form einer Baumreihe am nördlichen Rand der Gewerbeflächen
- Beschränkung der Traufhöhen der geplanten Gebäude



**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 41 von 44

- Ausschluss der Verwendung von spiegelnden oder blendenden Fassadenmaterialien
- Erarbeitung eines der Lage angemessenen Farbkonzeptes für die geplanten Gebäude

**3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung entspringt einer klaren Bedarfsformulierung des Unternehmens auf der Grundlage vorliegender Aufträge und der prognostizierten Unternehmensentwicklung. Die Prüfung der Planungsmöglichkeiten konzentrierte sich daher auf die Untersuchung von Alternativen in der Nähe des ausgewählten Plangebietes. Anderweitige Nutzungen bzw. Planungsmöglichkeiten, die nicht den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen, waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Durch die seit 1997 im kommunalen Gewerbegebiet Lösigberg in Dresden-Langebrück ansässige Mikroelektronikfirma „Micro-Epsilon Optronic“ ist eine Erweiterung des bestehenden Produktionsstandortes geplant. Die Prüfung der im vorhandenen Gewerbegebiet vorhandenen Flächenpotenziale hat ergeben, dass dort aus technologischen Gründen keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die im Gewerbegebiet gegenwärtig freien Flächen sind zu klein. Darüber hinaus wäre die enge funktionale und technologische Anbindung an den bestehenden Produktionsstandort nicht zu gewährleisten. Als derzeit einzige Möglichkeit am Standort wird von der ansässigen Firma die nördlich an das Gewerbegebiet anschließende Erweiterungsfläche östlich der Klotzscher Straße gesehen. Um die weitere Entwicklung am Standort Langebrück zu ermöglichen, soll daher eine Erweiterung und Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets über ein vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren erfolgen.

Bei Realisierung der Planung sind Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Diese sind durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf planungsrechtlich genannt und sollen im Durchführungsvertrag entsprechend gesichert werden.

**4. Zusätzliche Angaben****4.1 Methodik und technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die durchgeführten Erhebungen und Bewertungen und die Umweltprüfung basieren auf der Auswertung vorhandener Daten der Landeshauptstadt Dresden sowie fachlicher Grundlagen, ergänzt durch Ortsbegehungen im Plangebiets.

Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsicht und die Erstellung eines Umweltberichtes und dessen Inhalte in Kenntnis gesetzt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung wurden zur Kenntnis genommen. Die Träger öffentlicher Belange nahmen im Wesentlichen zu folgenden umweltrelevanten Belangen Stellung:

**4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die bestehenden Instrumente der Umweltüberwachung genutzt werden, da damit eine vollumfängliche Umweltüberwachung gewährleistet werden kann. Es brauchen keine neuen, zusätzlichen Instrumente entwickelt zu werden.

In der Regel sind diese Instrumente in den Aufgabenzuständigkeiten der Landesbehörden und der städtischen Ämter vorhanden und ausreichend beschrieben und bedürfen der Anwendung und Kontrolle durch diese Fachbehörden.

Die Umweltüberwachung sowie die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen kann daher auf der Grundlage bestehender Überwachungspflichten der zuständigen Behörden (Immissi-

**Anlage 2 zur Vorlage****Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 08.08.2012

Seite 42 von 44

onsschutzbehörde, Wasserbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde, Straßenverkehrsbehörde) durchgeführt werden. Gegebenenfalls zu treffende Regelungen können im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

**5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beschreibt die geplante Bebauung des Plangebietes mit Betriebsgebäuden der Firma MICRO-EPSILON Optronic bis 7,00 m Traufhöhe einschließlich einer Erschließung über die Klotzscher Straße. Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets soll eine Grünfläche mit Gehölzpflanzung (Feldhecke) angelegt werden, die das Gebiet zur umgebenden Landschaft abrunden soll.

Als erhebliche und/oder nachhaltige Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, die sich aus der Bebauungsplanung ergeben, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung und Nutzungsänderung, die Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes, der Verlust und die Einschränkung von Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität und von Kaltluftabflussbahnen mit einem überregionalen Bezug sowie der Verlust und die Veränderung von Teillebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen. Auch das Landschaftsbild wird bei Realisierung des Vorhabens eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung erfahren, da eine offene Kuppe eines geplanten Landschaftsschutzgebietes verloren gehen würde.

Die Intensität dieser Eingriffe in den Naturhaushalt führt unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe wie z. B. dem Dresdner Modell zur Bewertung für Natur und Landschaft zu dem Ergebnis, dass ein erheblicher Kompensationsbedarf entsteht, der am Standort nicht oder nur in geringem Umfang realisierbar ist.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand ergeben. Nachteilige Umweltauswirkungen können zwar durch vorgeschlagene Maßnahmen zur Vermeidung und Begrenzung minimiert werden, jedoch nicht in vollem Umfang. Damit ist der geplante Standort einerseits aufgrund des Vermeidungsgebots erheblicher Umweltauswirkungen sowie andererseits auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte (z.B. auch erheblicher Umfang für Kompensationsmaßnahmen) als weitgehend ungeeignet für das Vorhaben einzuschätzen.

**Anlage 2 zur Vorlage**

**Begründung zum Entwurf**

---

Fassung vom 08.08.2012

Seite 43 von 44

**TEIL C: Liste der Anlagen**

- Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anlage 2: Lagepläne der externen Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 3: Farbkonzeption
- Anlage 4: Visualisierung der Bebauung
- Anlage 5: Luftbild

## Anlage 2 zur Vorlage

## Begründung zum Entwurf

Fassung vom 08.08.2012

Seite 44 von 44

### TEIL D: Liste der Gutachten und Quellen

cwh Ingenieurgesellschaft

Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erweiterung MICRO-EPSILON Optronic GmbH  
Gewerbegebiet Lösigberg in Dresden-Langebrück  
Dresden, 8. Februar 2011

Probios: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 349, Dresden Langebrück Nr. 8, Erweiterung Gewerbegebiet Lösigberg, Bannewitz, 28. September 2011

VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH: Erschließungskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 349, Dresden Langebrück Nr. 8, Erweiterung Gewerbegebiet Lösigberg  
Dresden, 22. Mai 2012

Landschaftsarchitekturbüro Lagotzki-Starke-Grütze: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 349, Dresden Langebrück Nr. 8, Erweiterung Gewerbegebiet Lösigberg  
Dresden, 15. Juni 2012, geändert durch Umweltamt am 26. Juli 2012

nature concept: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 349, Dresden Langebrück Nr. 8, Erweiterung Gewerbegebiet Lösigberg  
Freital, 26. April 2010

VP Architektur- und Bauplanungsbüro Partzsch GbR: Bebauungsvorschlag und Visualisierung zum Bebauungsplan Nr. 349  
Ebersbach, 2. April 2012

Müller-BBM: MICRO-EPSILON Optronic GmbH - Schwingungsmessungen nach ISO/TS 10811, Prüfbericht Nr. M96 769/1  
Dresden-Langebrück, 10. Oktober 2011