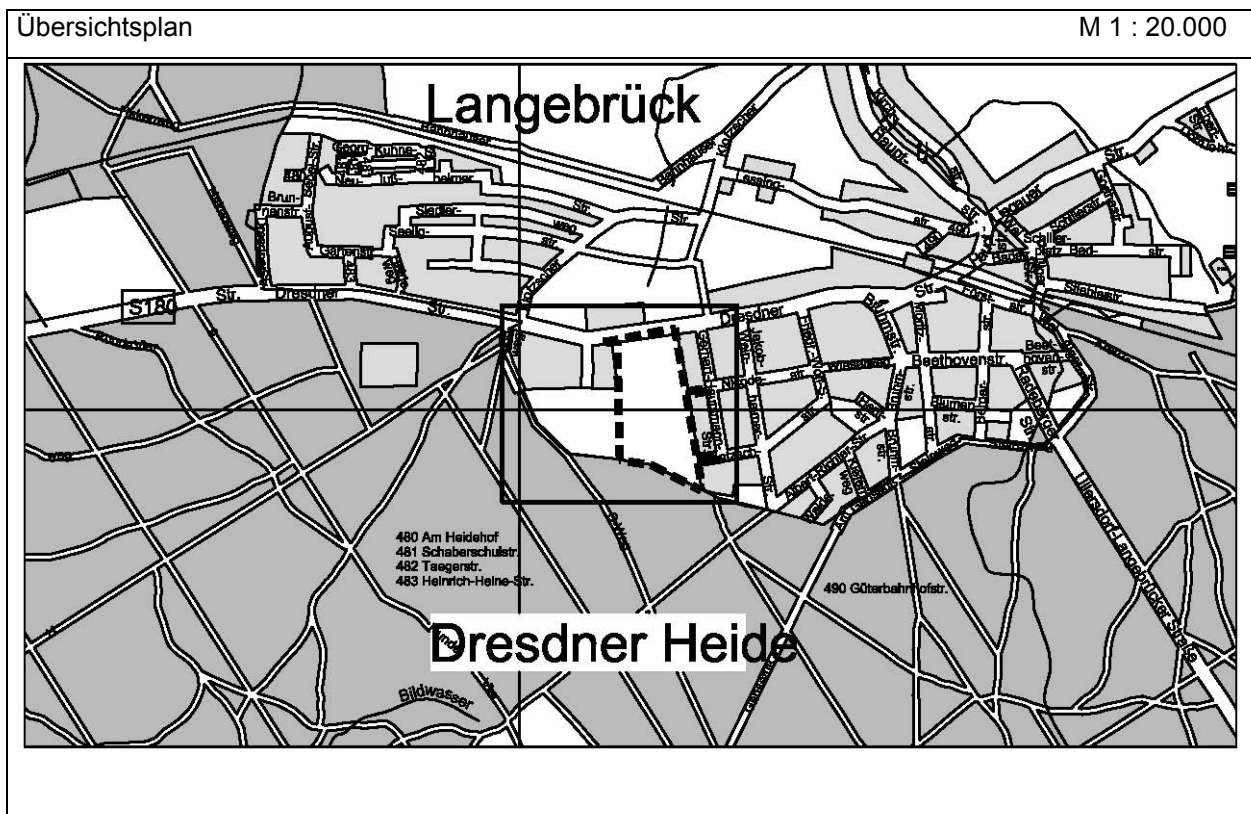


Anlage 5

Begründung (mit Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 216 Dresden-Langebrück Nr. 2 Wohngebiet „An der Heide“

- ENTWURF ZUM SATZUNGSBESCHLUSS -

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)



Dresden, 30.01.2013

gez.: i. V. Steinhof

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 2 von 27

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2.1. Örtliche Situation und Anlass der Planung	4
2.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.3. Städtebaulichen Zielvorstellungen	5
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1. Flächennutzungsplan	6
3.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	6
4. Umweltbericht	7
4.1. Einleitung	7
4.1.1. Rechtliche Grundlagen	7
4.1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	7
4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	7
4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	9
4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	11
4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
4.3. Zusätzliche Angaben	13
4.3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	13
4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	13
4.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
5. Erschließung	15
5.1. Verkehrserschließung	15
5.1.1. Äußere Erschließung	15
5.1.2. Innere Erschließung	15
5.1.3. Stellplätze und Parken	16
5.2. Stadttechnische Erschließung	16
5.2.1. Trinkwasserversorgung	16
5.2.2. Entwässerung	16
5.2.3. Schmutzwasser	17
5.2.4. Regenwasser	17
5.2.5. Energieversorgung	17

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 3 von 27

5.2.6.	Telekommunikation	17
6.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	17
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
6.1.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
6.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	19
6.1.5.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	19
6.2.	Grünordnerische Festsetzungen	20
6.2.1.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
6.2.2.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	20
6.3.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	22
6.4.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 a BauGB)	22
6.5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO)	23
6.5.1.	Fassaden	24
6.5.2.	Dächer und Dachaufbauten von Hauptgebäuden	24
6.5.3.	Garagen, Carports und Nebenanlagen	24
6.5.4.	Einfriedungen	24
6.5.5.	Werbeanlagen	24
6.6.	Hinweise	24
6.6.1.	Archäologische Ausgrabungen nach § 14 SächsDSchG	24
6.6.2.	Schutz vor Radonemissionen	24
7.	Flächenbilanz	25
8.	Plandurchführung, voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	25
9.	Liste der Quellen und Gutachten	26
10.	Anlage: Externe Ersatzmaßnahmen	27

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 4 von 27

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 216, Dresden-Langebrück Nr. 2, Wohngebiet „An der Heide“ ist begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 878/1,
- im Osten durch die östlichen Grenze der Flurstücke 1444, 1449, 1454, 1492, 1493, 1494, 1496-1503, 1505, 1529, sowie die nördliche, östliche und südliche Grenze der Flurstücke 851/3 und 851/56,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 124,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1485, 1486, 1484, 1528, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491 und 1505.

Der Geltungsbereich umfasst die neuen vermessungstechnisch definierten Flurstücke Nr. 124, 1474, 1446, 1444, 1445, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1465, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1504, 1505, 1527, 1528, 1529 und einen Teil des Flurstücks 878/3

der Gemarkung Dresden-Langebrück. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch neu festgesetzt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:1000.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,6 ha. Es befindet sich am Westrand von Langebrück zwischen der Dresdner Straße im Norden, dem Villengebiet Langebrück im Osten, dem Waldgebiet Dresdner Heide im Süden und landwirtschaftlichen Flächen im Westen.

Das Gelände weist großräumig ein flachwelliges Oberflächenrelief auf. Im Bereich des unmittelbaren Planungsgebietes verläuft ein nach Nordwesten hin flach geneigter Hang mit einem mittleren Gefälle von 2 - 2,5°. Bei Geländehöhen von ca. 236 m Normalhöhennull (NHN) im Süden und ca. 228 m NHN im Norden betragen die maximalen Höhendifferenzen im Planungsgebiet ca. 8 m. Nordwestlich mündet der Hang in die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches rinnenartige Geländemulde des Braugrabens. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**2.1. Örtliche Situation und Anlass der Planung**

Das Ziel einer zukünftigen Bebauung stützt sich auf die hohe Attraktivität des Standortes für Wohnnutzung. Das unmittelbare Planungsgebiet befindet sich in direkter Randlage des Waldes und ist eingebettet zwischen einer bestehenden Stadt villenbebauung und offenen Grünflächen.

Langebrück befindet sich am nördlichen Rand der Dresdner Heide und ist seit dem Jahr 1999 ein Ortsteil von Dresden. Ca. 4200 Einwohner (mit Ortsteil Schönborn) leben heute in der ruhigen Randlage. Früher war das Ortsbild bestimmt durch Sommerwohnungen wohlhabender Dresdner an der Dresdner Heide, heute wird das Ortsbild im Wesentlichen von den mehrgeschossigen Stadt villen mit durchgrüntem Bereichen geprägt. Für das Ortszentrum wurde 1997 eine Sanierungssatzung beschlossen. Die Entfernung der Ortschaft zum Stadtzentrum von Dresden beträgt ca. 10 km. Sie ist über den Schienenverkehr direkt mit dem Stadtzentrum verbunden. Der Haltepunkt Langebrück, der von Regionalbahnen angefahren wird, ist vom Pla-

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 5 von 27

nungsgebiet ca. 800 m entfernt, der Dresdner Hauptbahnhof im Zentrum Dresdens ist von hier aus in 18 Minuten erreichbar.

Das Plangebiet liegt außerdem im Nordraum der Stadt Dresden, der eine hohe wirtschaftliche Dynamik aufweist. Das benachbarte, ca. 3,5 km entfernte Klotzsche gilt heute als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte innerhalb Dresdens.

Die geplante Bebauung stützt sich auf die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten im Dresdner Norden und die Attraktivität des Standortes für Wohnnutzung.

Bei den brachliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Gärten im bezeichneten Gebiet handelt es sich um Flächen im Außenbereich. Damit auf diesen Flächen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen Baurecht geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden kann, ist nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Planverfahren erforderlich.

2.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Für die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Villenbebauung gelten zwei Satzungen, die städtebauliche Relevanz für die Entwicklung des Plangebietes besitzen, da sie einen Qualitätsmaßstab und eine inhaltliche Orientierung für die baulichen Weiterentwicklung der Ortslage bilden:

1. „Erhaltungssatzung für die Ortsteile Langebrück – Dorf und Villengebiet“ (nach § 172 BauGB). Sie dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.
2. „Gestaltungssatzung Alter Dorfkern Langebrück und Villengebiet Langebrück“ (nach § 89 SächsBO, alte Fassung).

Bestimmend für die Gestaltqualität der Bebauung im Geltungsbereich dieser Satzungen sind die Dichte der Bebauung, die Proportionen der Wohngebäude, die Dachformen (steilere Dachneigungen) sowie Baumaterialien (vorwiegend verputzte Fassaden) und ein ausgewogenes Verhältnis der Fenster- und Türöffnungen. Zur Zeit der Entstehung des Villengebietes wurden die Abstände der Gebäude untereinander, Baufluchten, Geschossigkeit und Kubatur auch geregelt. Die Satzungen dienen als Orientierung für die Gestaltqualität des Bebauungsplanes.

2.3. Städtebaulichen Zielvorstellungen

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil soll Wohnungsbau in kleinteiligen Strukturen als Villen-, Einfamilien- oder Doppelhausbebauung eingeordnet werden. Die Ortslage Langebrück soll durch diese Bebauung ihren westlichen Abschluss finden.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der umgebenden Siedlungsstruktur. Das Bebauungsplangebiet schließt sich direkt an das bestehende Villengebiet an. Dieses ist geprägt durch eine offene, mehrgeschossige Villenbebauung entlang der Dresdner Straße. Die Grundstücksnutzungen besitzen einen hohen Grünanteil mit parkartigem Charakter.

Die Neubebauung nimmt die Dichte des östlich angrenzenden Wohngebietes (Villengebiet) auf. Auch aus klimatischen Gründen ist diese offene Struktur besonders wichtig.

Die Ausrichtung der Gebäude entlang der Dresdner Straße folgt der sich östlich anschließenden Villenbebauung. Innerhalb des Baugebietes lassen die Festsetzungen eine gewisse Vielfalt hinsichtlich der Gebäudegrößen und Dachformen zu.

Zwischen den Häuserreihen sind großzügige Grünbereiche vorgesehen, die dem Wohngebiet den Charakter einer ländlichen Siedlung geben sollen. Zusätzlich sollen vom Wald ausgehend

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 6 von 27

östlich und westlich im Plangebiet zwei zusammenhängende Grünstreifen bis zur Dresdner Straße verlaufen. Damit kann der südlich angrenzende Landschaftsraum in das Plangebiet einbezogen sowie die Grünverbindung von der Heide bis zum Braugraben erhalten und qualifiziert werden. Die so entstehende intensive Durchgrünung wird zur hohen Qualität des Wohnumfeldes beitragen.

Zwischen der Wohnbebauung und den Waldflächen der Dresdner Heide ist nach § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) mindestens ein Abstand von 30 m einzuhalten. Um den Übergang zum Wald und zur Landschaft harmonisch zu gestalten, soll hier eine Waldsaumpflanzung mit kleineren Gehölzen und Büschen erfolgen. Dies ist an der westlichen Grenze bereits erfolgt.

Dem ländlich-ruhigen Charakter des Gebietes wird auch die Anbindung an das Wege- und Straßennetz der Ortschaft entsprechen. Für den motorisierten Individualverkehr werden die Grundstücke nur von der Dresdner Straße aus erreichbar sein. Die Straßen im Gebiet dienen ausschließlich der internen Erschließung. Für FußgängerInnen und RadfahrerInnen wird über zusätzliche Wege zur Nicodé- und zur Höntzschstraße eine enge Vernetzung mit der bestehenden Ortslage erreicht.

3. Übergeordnete Planungen**3.1. Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (gültig seit 03.04.2003) ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Im südlichen Teil ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Darin werden Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte abgesteckt und formuliert, so die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes.

Bei der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von ca. 6000 Eigenheimen ermittelt. Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 216 wird der Schaffung von weiteren Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 7 von 27

4. Umweltbericht**4.1. Einleitung****4.1.1. Rechtliche Grundlagen**

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (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, letzter Satz BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

4.1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Am westlichen Ortsrand von Langebrück soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entstehen. Geplant sind nach dem Bebauungsplan-Entwurf maximal 59 Häuser. Die Fläche gehört zum Randgebiet der Stadt Dresden und grenzt südlich unmittelbar an die Dresdner Heide an. Den nördlichen Abschluss bildet die Dresdner Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**Schutzgut Mensch

Direkt östlich an die Fläche des Bebauungsplanes grenzt ein stark durchgrüntes Wohngebiet.

Nordwestlich und nördlich der Dresdner Straße befinden sich weitere Wohnhäuser. Im räumlichen Geltungsbereich selbst findet derzeit keine Wohn- oder Gewerbenutzung statt.

Im Geltungsbereich sind im Ist-Zustand keine Lärmquellen bekannt. Der Verkehrslärm, der von der angrenzenden Dresdner Straße ausgeht, wird jedoch in den Untersuchungsraum eingetragen. Das der Schalltechnischen Untersuchung (VIC, 2007) zugrunde liegende Verkehrsaufkommen liegt bei 6.605 Kfz/24h, wobei der Schwerverkehrsanteil am Tage 8,4% und in der Nacht 12,1% beträgt.

Der Emissionspegel wird in der Schalltechnischen Untersuchung als Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Achse der Dresdner Straße bei freier Schallausbreitung mit 61,2 dB(A) tags und 53,6 dB(A) nachts ermittelt. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, werden bis zu einem Abstand von ca. 100 m von der Achse der Dresdner Straße überschritten. Innerhalb dieses Bereiches liegen gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans maximal 13 Wohngebäude.

Die für das Planvorhaben in Anspruch genommene Feldfläche hat für die Naherholung keine Bedeutung. Der südlich an der Waldgrenze verlaufende Weg sowie das Wegenetz in der Dresdner Heide werden jedoch für Erholungszwecke in Anspruch genommen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Biotopwert des Bebauungsplangebietes, welches vor allem aus einem zusammenhängenden Ackerschlag besteht, ist gering. Die wertvollste Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist eine kleine Gehölzgruppe direkt an den östlich gelegenen Gärten. Südlich an das Gebiet grenzen mit dem großen zusammenhängenden Waldgebiet der Dresdner Heide naturschutzfachlich wertvolle Flächen an.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 8 von 27

Der Geltungsbereich hat überwiegend nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tier und Pflanzenarten. Vor allem der westliche und der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes dienen zur Zeit jedoch als Wanderkorridor für Amphibien. Es handelt sich dabei vor allem um Erdkröten, welche aus der Dresdner Heide oder den westlich angrenzenden Gärten zum Ablai-chen im Brauteich wandern. Dabei müssen sie die bereits heute bestehende Barriere der Dresdner Straße queren. Seit einigen Jahren werden hier mobile Fangzäune aufgestellt.

Schutzgut Boden

Aus dem geologischen Untergrund sind überwiegend Sand-Braunerden, im Nordostbereich Berglehmsand-Braunerden entstanden. Nordwestlich grenzen im Verlauf des Braugrabens grundwasserbestimmte Tieflehme an.

Anthropogene Vorbelastungen bezüglich des Schutzgutes Boden bestehen im Geltungsbereich vor allem durch die Ackernutzung der Fläche und den damit verbundenen, immer wiederkehrenden Bodenbruch durch das Pflügen. Geringe Flächen im Norden des Geltungsbereiches sind bereits versiegelt (Verkehrsflächen). Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Bei der Bebauung (v.a. bei Unterkellerungen) muss das erhöhte Radonrisiko im Gebiet beachtet werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der geringmächtigen, oftmals nicht bindigen Deckschichten ist die Grundwassergeschüttheit als sehr gering zu bewerten. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Gebiet 0-5 m. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Gebiet bei 2,0 - 2,9 l/s pro km². Der Bereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seines geringen Gefälles und des geringen Abflusses über den Braugraben eher als verdunstungsdominiert zu bezeichnen.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind im Gebiet nicht vorhanden.

Durch die nur zeitweilig vegetationsbedeckte Ackerfläche ist die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag und damit die Vorbelastung höher. Dauerhaft vegetationsbedeckte Flächen eignen sich besser zur Wasserrückhaltung.

Schutzgut Luft und Klima

Der Untersuchungsraum gehört zum Regionalklima der nördlichen gemäßigten Zone, welches zeitweilig unter ozeanisch geprägten Klimaeinflüssen steht. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750-780 mm. Davon entfallen auf die Wintermonate (Oktober bis März) 323-335, auf die Sommermonate (Juni bis August) 258-270 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8,3°C (im Januar: -0,8 °C, im Juli: 18,0 °C). Die mittlere Windgeschwindigkeit liegt zwischen 2,1 und 2,6 Meter pro Sekunde.

Das Plangebiet befindet sich in einem lokalklimatisch unproblematischen Gebiet: Es herrscht nur eine geringe Bebauungsdichte und damit keine Überwärmungsgefahr. Die angrenzende Dresdner Heide stellt die Frischluftzufuhr sicher. Die Ackerfläche dient als große Offenlandfläche derzeit für die Kaltluftentstehung, welche gemäß dem Geländeprofil langsam in nördliche Richtung abfließt. Durch die vorhandene Bebauung nördlich der Dresdner Straße kommt es hierbei jedoch zu Behinderungen.

Die Straßenrandbelastung mit Feinstaub (mit einer Teilchengröße kleiner als 10 µg) an der Dresdner Straße im Untersuchungsraum beträgt 26,7 µg/m³. Außerdem besteht im Untersuchungsraum eine Belastung durch Stickoxide (die ebenfalls durch die stark befahrene Dresdner Straße entstehen). Ansonsten ist aufgrund der Stadtrandlage und der Nähe zur Dresdner Heide eine gute lufthygienische Qualität zu erwarten.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 9 von 27

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es besteht zum großen Teil aus einer Ackerfläche, an deren Rändern sich von zwei Seiten Bebauung anschließt. An der Südseite grenzt das große Waldgebiet der Dresdner Heide an.

Insgesamt ist das Landschaftsbild der Umgebung als deutlich durch den Menschen geprägt zu charakterisieren. Die Freiflächen werden als innerörtliches Entwicklungsland wahrgenommen, da sich westlich vereinzelt Bebauung anschließt und nördlich der Dresdner Straße die Bebauung sich westwärts fortsetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- bzw. Bodendenkmale vorhanden. Der östlich davon gelegene Bereich um die Gerhart-Hauptmann-Straße weist ein Gebiet mit Erhaltungssatzung sowie mit Gestaltungssatzung für das Villengebiet auf.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Untersuchungsraum vor allem zwischen Boden und Grundwasser. Belastungen des Bodens durch Schadstoffeintrag wirken sich durch den geringen Flurabstand unmittelbar auf das Grundwasser aus. Der hohe Grundwasserspiegel hat auch den Bodenaufbau im Gebiet geprägt, außerdem wirkt er in geringem Maße verzögernd auf Bodenerwärmung und –abkühlung und damit auch auf das Lokalklima.

4.2.2. Entwicklungszustand des UmweltzustandesEntwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der PlanungSchutzgut Mensch

Durch die Bauleitplanung soll ein neues Wohngebiet auf einer bisherigen Ackerfläche entstehen. Die Zufahrten sollen verkehrsberuhigt, die geplante Durchfahrt zum östlich angrenzenden Wohngebiet nicht für den regulären motorisierten Verkehr zugänglich sein.

Durch das geplante, verkehrsberuhigte Wohngebiet ist nicht mit einer erheblichen Lärmzunahme bzw. mit Erschütterungen zu rechnen. Da die Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Dresdner Straße statt wie bisher auf Ackerfläche nun auf Wohnbebauung treffen, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des B-Plan-Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt (VIC, 2007).

Der Weg entlang des Waldrandes bleibt erhalten und es werden weitere Fußwegverbindungen im Untersuchungsraum geschaffen.

Ergebnis Schutzgut Mensch: Neubelastung = Vorbelastung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das Bauvorhaben werden bestehende Biotopstrukturen beseitigt. Dabei handelt es sich hauptsächlich um eine Ackerfläche von geringem ökologischem Wert. Durch die geplanten Versiegelungen erfolgt aber dennoch ein Eingriff in das Schutzgut. Zusätzliche betriebsbedingte Eingriffswirkungen in Form von Lärm und Schadstoffimmissionen, die durch die zu erwartende stärkere Frequentierung des Planungsraumes entstehen (Übernachtungsbetrieb, zusätzliche Stellplätze), können nicht exakt im Sinne der Eingriffsregelung quantifiziert werden.

Die Amphibienwanderung ist durch die Anlage von Gebäuden, Zäunen und Zufahrten als Barrieren sowie durch die stärkere Frequentierung des Untersuchungsraumes gefährdet. Wanderkorridore der Amphibien können jedoch durch entsprechende Festsetzungen weitgehend gesichert werden.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 10 von 27

Ergebnis Schutzgut Tiere und Pflanzen: *Neubelastung > Vorbelastung*Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überformung (geplante Bebauung und Zufahrtsstraßen) kommt es zu einer Zerstörung bzw. einem Funktionsverlust von Böden in einem Umfang von ca. 2,1 ha. Auf den unversiegelten Flächen kann in geringem Maße ein Schadstoffeintrag durch den Anliegerverkehr stattfinden. Der Schadstoffeintrag an der Dresdner Straße ist im Bestand bereits vorhanden. Durch die zu erwartende gärtnerische Tätigkeit auf den Wohngrundstücken ist von Veränderungen im Oberbodenbereich (Vermischung durch manuelle Bearbeitung, Eintrag von Dünger und Kompost) und langfristig einer Herausbildung von Hortisolen auszugehen. Bodenverdichtungen können durch Anlage von Lagerflächen und den Baubetrieb auftreten.

Ergebnis Schutzgut Boden: *Neubelastung > Vorbelastung*Schutzgut Wasser (Wasserhaushalt)

Die Flächenversiegelung wirkt sich auch auf das Grundwasser aus. Sie bedeutet den Verlust von Infiltrationsfläche, die Erhöhung des Oberflächenabflusses und großräumig betrachtet der Hochwassergefahr. Bei unsachgemäßer Bauausführung kann es zu einer Verschmutzung des Grundwassers und einer Schadstoffanreicherung kommen, diese Auswirkungen sind jedoch vermeidbar. Bauten im Grundwasserhorizont (z.B. großflächige Unterkellerungen) behindern den Grundwasserabfluss.

Durch die Versiegelung kann das Niederschlagswasser nicht mehr versickern und fließt oberflächlich ab. Dies hat wiederum Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt im Gebiet. Es kann zu einer Verschmutzung des Niederschlagswassers kommen (z.B. durch Kfz verunreinigtes Straßenabwasser).

Ergebnis Schutzgut Wasser: *Neubelastung > Vorbelastung*Schutzgut Klima / Luft

Die Ackerfläche wird überbaut und geht damit als Kaltluftentstehungsfläche verloren. Der Frischluftabfluss von der Dresdner Heide nach Norden hin könnte durch die Bebauung weiter beeinträchtigt werden, es bleiben jedoch auf der West- und Ostseite des Planungsraumes nicht bebaubare Schneisen bestehen. Nördlich der Dresdner Straße besteht bereits eine Barrierewirkung durch die vorhandene Bebauung.

Es ist anzunehmen, dass die Stickstoffdioxidbelastung im zukünftigen Wohngebiet, auch aufgrund der Nähe zur Dresdner Heide, nicht wesentlich ansteigen wird. Die Häuser sind entsprechend der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) zu errichten. Beeinträchtigungen durch Hausbrand sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Lufthygiene sind nicht zu befürchten. Die Vorbelastungen durch die Dresdner Straße bestehen weiterhin.

Ergebnis Schutzgut Klima / Luft: *Neubelastung > Vorbelastung*Schutzgut Landschaftsbild

Durch das geplante Wohnbaugebiet wird der Ortsrand von Langebrück und damit das Landschafts- / Ortsbild in diesem Bereich neu definiert. Die Ortseingangssituation verändert sich durch die geschlossene Bebauung erheblich. Es soll jedoch eine schonende Bebauung mit einem hohen Anteil an Frei- und Pflanzflächen erfolgen, so dass von einer landschaftsgerechten Einbindung in die vorhandene Ortsstruktur auszugehen ist.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist insgesamt als nicht erheblich anzusehen.

Ergebnis: *Neubelastung = Vorbelastung*

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 11 von 27

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die Offenlandfläche am Ortsrand von Langebrück erhalten und würde vermutlich weiterhin als Ackerfläche genutzt.

4.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger UmweltauswirkungenAllgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Unter Berücksichtigung der örtlichen Erfordernisse von Natur und Landschaft werden folgende umweltrelevanten Zielstellungen für das geplante Gebiet abgeleitet:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung der Baufelder und Grundflächen der Wohngebäude sowie einer nur teilweisen Befestigung der Stellplätze, Fußwege und Grundstückszufahrten,
- Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen,
- Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt durch retentionsfördernde Maßnahmen,
- Rückbau- und Biotopentwicklungsmaßnahmen insbesondere zur Aufwertung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“ und „Klima“ teilweise als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes.

Schutzgut Mensch

Ein wirksamer aktiver Lärmschutz, in Form einer hohen Schallschutzmauer entlang der Dresdner Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorstellbar, da damit ein unverträglicher Eingriff in das sensible Ortsbild von Langebrück verbunden wäre. Es wird daher in der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen auf der Nordseite der Gebäude vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen, die den jeweiligen Lärmpegelbereichen der DIN 4109 entsprechen, vorzusehen. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählen insbesondere Schallschutzfenster, schallgedämmte Rollläden, ggf. verglaste Loggien oder vorgesetzte Wintergärten sowie Schalldämmlüfter in den Schlafräumen und Kinderzimmern. Die von den Lärmpegelbereichen II-IV erfassten Wohngebietsflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Bebauungsplan sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Folgende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Baumpflanzungen auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entlang der Dresdner Straße und der Zufahrten,
- dichtere Pflanzungen auf den privaten, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen auf der westlichen, östlichen und südlichen Seite,
- Gehölzpflanzungen und naturnahe Entwicklung einer der Dresdner Heide vorgelagerten Fläche im südwestlichen Untersuchungsraum,
- Aufrechterhaltung des Biotopverbundes durch Amphibienleiteinrichtungen.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 12 von 27

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist jedoch nicht möglich und soll über im Grünordnungsplan erläuterte externe Maßnahmen mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht werden.

Schutzgut Boden

Durch die Minimierung befestigter Flächen mittels Festsetzung von maximal überbaubaren Grundflächen, Anwendung wasserdurchlässiger Befestigungsarten für Stellflächen, Zufahrten, Rad- und Gehwege soll die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden minimiert werden.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden ist jedoch aufgrund der Neuversiegelung durch Gebäude- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Aus diesem Grund soll die im Grünordnungsplan beschriebene und im Bebauungsplan festgesetzte externe Entsiegelungsmaßnahme durchgeführt werden.

Schutzgut Wasser

Durch folgende Maßnahmen sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert werden:

- Minimierung befestigter Flächen (vgl. Schutzgut Boden),
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken soweit möglich,
- Rückhaltung der Überschussmengen (bei Starkregen) sowie der auf den Zufahrtsstraßen und wegen anfallenden Wassermengen in einem Regenrückhaltebecken vor Ort,
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Straßenränder zur besseren Aufnahme des Niederschlagswassers,
- Verhinderung der Sammlung des Niederschlagswassers in einer fließenden Welle z.B. an abschüssigen Straßen und Wegen durch seitliche Fassungen bzw. der Einrichtung von Quer-
gefällen.

Eine vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Wasser ist jedoch innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Aus diesem Grund sollen die im Grünordnungsplan beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten externen Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Schutzgut Klima / Luft

Durch folgende Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert:

- offene Gebäudeanordnung zur Gewährleistung des Frischluftabflusses,
- Gehölzpflanzungen mit lokalklimatischer Ausgleichswirkung,
- Offenhaltung von Grünstreifen an der West- und Ostseite des Baugebietes zur besseren Gewährleistung des Frischluftabflusses.

Dennoch verbleibt durch den Wegfall der großen Kaltluftentstehungsfläche ein Kompensationsdefizit im Geltungsbereich. Dieses soll durch die im Grünordnungsplan beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten externen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschaft

Durch folgende Maßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild vermieden:

- Umfangreiche gestalterische Festsetzungen gewährleisten eine landschaftsgerechte Einbindung in die Ortslage

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 13 von 27

Da kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten ist, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Gebiet um Langebrück wurden mehrere Standorte für den Eigenheimbau erwogen und mittlerweile wieder verworfen, insbesondere aus naturschutzrechtlichen Belangen. Alternativ ist nur von einer geringeren Bebauung, bzw. von keiner Bebauung auszugehen.

4.3. Zusätzliche Angaben**4.3.1. 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 des 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 und im Entwurf des Bebauungsplanes soweit wie möglich berücksichtigt. Die Träger öffentlicher Belange nahmen im Wesentlichen zu folgenden umweltrelevanten Belangen Stellung:

4.3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Auf der Grundlage des Artikels 10 der Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie 2001) hat das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau die Gemeinden erstmals verpflichtet, die bei der Umsetzung ihrer Bauleitpläne entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen formalisiert zu überwachen. Nach § 4c Satz 1 BauGB überwachen die Gemeinden die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehenden „erheblichen Umweltauswirkungen, [...] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“.

Folgende Überwachungsmaßnahmen werden für sinnvoll erachtet:

Überprüfung der Wanderungsbewegungen der Amphibien,

Überprüfung der Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und deren Zustand im Bebauungsplangebiet,

Überprüfung der Durchführung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Erschließungsanlagen, die externen Kompensationsmaßnahmen spätestens zwei Jahre nach der baurechtlichen Abnahme der Erschließungsanlagen zu realisieren. Eine Regelung dazu ist im städtebaulichen Vertrag getroffen.

4.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch.

Durch Versiegelung und Überbauung wird in den Boden- und den Wasserhaushalt eingegriffen werden. Die Eingriffe werden jedoch durch eine relativ geringe Bebauungsdichte und eine weitgehende Rückhaltung der Niederschläge innerhalb des Geltungsbereiches minimiert. Altlasten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 14 von 27

Beim Schutzgut Klima / Luft geht mit der Ackerfläche eine Kaltluftentstehungsfläche verloren. Das Gebiet soll stark durchgrünt werden, was zur lokalklimatischen Aufwertung beiträgt. Damit die Frischluft aus der Dresdner Heide weiterhin nach Norden abfließen kann, sind zwei Schneisen von 20 bzw. 30 m Breite jedoch von jedweder Bebauung freizuhalten. Dies ist entsprechend festgesetzt.

Ein erheblicher Eingriff erfolgt in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Dafür sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die Landschaft wird zwar einer sichtbaren Veränderung unterworfen, nach dem Dresdner Bewertungsmodell zur Bilanzierung von Eingriffen wird aber keine erhebliche Verschlechterung erfolgen, was vor allem der Festsetzung lockerer Bebauung und der vorgesehenen intensiven Durchgrünung zu verdanken ist.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Eingriffe durch die Bauvorhaben in das Gebiet reduziert werden. Verbleibende Beeinträchtigungen können außerhalb des Gebietes durch

- den Rückbau alter Stallanlagen und Anlage einer Streuobstwiese in Schönborn und
- die Entsiegelung von Betonflächen und Durchführung von Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf dem Schulbauernhof in Weixdorf

kompensiert werden.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 15 von 27

5. Erschließung**5.1. Verkehrserschließung****5.1.1. Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Dresdner Straße erschlossen. Diese ist als Hauptverkehrsstraße, Staatsstraße 180 (S 180) klassifiziert, welche Dresden Langebrück an das überörtliche Straßennetz anbindet. Darüber hinaus fungiert die S 180 als Ortsverbindungsstraße zwischen Dresden-Langebrück und Dresden-Klotzsche.

Mit dem geplanten Ausbau der Klotzcher Straße wird die S 180 zukünftig über die Klotzcher Straße - Lessingstraße geführt. Damit soll die Dresdner Straße verkehrlich entlastet werden.

Im Zuge des Ausbaus der Dresdner Straße soll im Plangebiet ein Gehweg von mindestens 2,50 m Breite errichtet werden. Damit werden die sichere fußläufige Erreichbarkeit des Ortszentrums und die Anbindung an den ÖPNV gesichert.

Die Anbindung des Bebauungsplangebietes an die Höntzschstraße soll lediglich der Nutzung für Fußgänger und Radfahrer sowie für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge dienen. Eine durchgängige Befahrbarkeit der Straßenverbindung ist nicht vorgesehen. Deshalb soll im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Maßnahme eine „Sackgasse“ angeordnet, welche baulich durch umklappbare Poller unterstützt werden. Die Nicodéstraße soll ebenfalls durch einen Fuß- und Radweg mit dem Plangebiet verbunden werden. Diese Anbindung sichert insbesondere kurze Wegebeziehungen zur Schule und zu den zentralen Einrichtungen in der Ortsmitte.

Anbindung an den ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes (Entfernung ca. 400 m) befinden sich die zwei Bushaltestellen „Klotzcher Straße“ und „Lindenhof“ der Regionalbuslinie 308, die Langebrück mit Dresden-Klotzsche bzw. Radeberg verbinden.

Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von ca. 800-900 m Entfernung der Bahnhof Langebrück mit Regionalbahnverbindungen nach Dresden, Kamenz und Görlitz/Zittau (Fahrzeit nach Dresden-Hauptbahnhof 18 Minuten).

5.1.2. Innere Erschließung

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich lediglich die für eine Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen fest. Deren Ausbau unterliegt der sich anschließenden Fachplanung.

Haupterschließungsstraße Nord-Süd-Ostrichtung

Die Straße durchläuft das gesamte Planungsgebiet in Nord-Süd-Ostrichtung, beginnend mit der Zufahrt von der Dresdner Straße bis zur Anbindung an die Höntzschstraße. Diese Straße soll mit Gehwegen und Grünstreifen ausgebaut werden.

Anliegerstraßen

Die Anliegerstraßen sind als Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege geplant. Auf den Mischverkehrsstraßen ist der 2-spurige Fahrverkehr möglich.

Anbindung Nicodéstraße

Die Anbindung an die Nicodéstraße ist durch einen 4 m breiten Fuß- und Radweg vorgesehen. Das Anpflanzen von zwei Bäumen dient im Zugangsbereich als städtebauliche Leitfunktion.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 16 von 27

5.1.3. Stellplätze und Parken

Für den Neubau der Eigenheime sind erforderliche Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung und der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen. Auf Grund der Stadtrandlage des Wohngebietes sind 2 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist bei der Ausweisung einer Tempo-30-Zone oder bei Anordnung einer Tempobeschränkung auf 30 km/h ein Parken im Straßenraum an technisch geeigneten Stellen des Straßenraumes überall möglich. Diese müssen deshalb im Rahmen der Erschließungsplanung nicht baulich abgegrenzt werden. Mit den möglichen Parkplätzen kann der ruhende Verkehr der Besucher im Gebiet abgedeckt werden.

5.2. Stadttechnische Erschließung

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereiche sind medientechnisch erschlossen, so dass der Anschluss des Plangebietes über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz grundsätzlich möglich ist. Die Verlegung der erforderlichen Medien wird vorrangig in den öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen bzw. in Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten. Das Baugebiet soll durch einen Investor erschlossen und vermarktet werden. Die öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen) sollen an die Stadt übertragen werden. Beides ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2.1. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes wird über die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Dresdner Straße (DN 125) und am Heiderand (DN 200) gewährleistet. Eine Verbindungsleitung ist neu zu verlegen.

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 50 an der östlichen Grenze des Plangebietes, welche die angrenzende Wohnbebauung in der Rücklage der Gerhart-Hauptmann-Straße zwischen Nicodéstraße und Höntzschstraße versorgt, bleibt bestehen.

Es steht bis zu 90 m³/h Löschwasser als Grundschutz zur Verfügung. In Abstimmung mit der DREWAG- Dresden Stadtwerke GmbH, ist eine ausreichende Absicherung der erforderlichen Trinkwasserversorgung für das Wohngebiet gewährleistet.

5.2.2. Entwässerung

Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist sehr unterschiedlich. Es ist nicht möglich das Regenwasser vollständig vor Ort zurückzuhalten oder zu versickern. Es ist deshalb ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von ca. 380 m³ festgesetzt worden. Da in das offene Gewässer des Braugraben nur eine begrenzte Menge Wasser (insgesamt 31 l/s) eingeleitet werden kann, soll die Ableitung des Wassers aus dem Regenrückhaltebecken in den Bach gedrosselt erfolgen. Zusätzlich soll das Niederschlagswasser von der Dresdner Straße und von den Bauflächen, welche nicht in das Regenrückhaltebecken einleiten können (Baugebiet WA1), über einen Staukanal (Sammelleitung) im Gehweg der Dresdner Straße gesammelt und ebenfalls gedrosselt abgeleitet werden.

Für die geplante Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken und dem Staukanal in den Braugraben liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor.

Der vorhandene Durchlass des Braugrabens unter der Dresdner Straße ist derzeit desolat. Im Bestand sind ein Trog (Einlaufbauwerk) und eine Leitung DN 600 vorhanden. Der Durchlass soll erneuert werden.

Bei der Planung des im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wird beachtet, dass es zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung vorhandener angrenzender Bebauung kommt (Ein-

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 17 von 27

bau einer Dränage). Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens unterliegt der sich anschließenden Fachplanung.

5.2.3. Schmutzwasser

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Schmutzwassers kann im Kanalnetz der Dresdner Straße erfolgen.

Hierzu ist eine neue Schmutzwasserleitung im öffentlichen Straßenraum notwendig. Die Realisierung der Schmutzwasserleitung soll durch die Stadtentwässerung Dresden erfolgen. Der Bau der Schmutzwasserleitung ist Voraussetzung für die Errichtung der geplanten Wohngebäude (gesicherte Erschließung).

5.2.4. Regenwasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in privaten Regenrückhalteanlagen zu sammeln und zu verbringen. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist in das im nordwestlichen Bereich des Plans festgesetzte Regenrückhaltebecken mit 1,5 l/s je Grundstück gedrosselt einzuleiten. Das Becken hat einen Überlauf zum Braugraben. Für die gedrosselte Einleitung in den Braugraben liegt die wasserrechtliche Erlaubnis vor.

5.2.5. Energieversorgung

Stromversorgung

Entlang der Dresdner Straße befinden sich Stromkabeltrassen. Der Anschluss der Energieversorgung soll am vorhandenen Netz erfolgen. Für die Energieversorgung des Baugebietes ist eine zweite Umspannstation erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Wärmeversorgung

Die grundlegende Absicherung der Gasversorgung des Plangebietes ist durch das vorhandene Netz in der Dresdner Straße möglich.

5.2.6. Telekommunikation

Zur Versorgung des Wohngebietes ist die Verlegung von Kabeln der Telekommunikation vorgesehen.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen****6.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohnbauflächen sind als WA1 bis WA5 festgesetzt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Langebrück entwickelt. Die Bebauung fügt sich in das umgebende Wohngebiet ein. Zur Gewährleistung einer ruhigen Wohnlage und aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird über die Festsetzung der max. Größe der Grundflächen, der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 18 von 27

Um die Baudichte und Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen, wurde innerhalb der WA1 bis WA5 eine zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 150 m² bzw. 130 m² je Gebäude festgesetzt (Doppelhäuser insgesamt 150 m²).

Durch diese Festsetzungen soll das Maß der Bodenversiegelung und die Bebauungsdichte in Anlehnung an die umgebende Bebauung begrenzt und der städtebauliche Charakter eines durchgrüntes Wohngebietes gesichert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in Anlehnung an die bestehenden Bebauungsstrukturen mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt. Im WA 1 entlang der Dresdner Straße ist die Geschossigkeit in Fortführung der bestehenden Bebauung mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Des Weiteren ist die zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen auf maximal 11 m über dem angrenzenden Straßenniveau festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Planungsgebietes höhenmäßig in das vorhandene benachbarte Wohnumfeld einzufügen. Eine Ausnahme bildet die Bebauung an der Dresdner Straße (WA 1). Hier ist eine Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Diese Firsthöhe resultiert aus der vorhandenen östlich gelegenen Villenbebauung. Zudem sind die Traufhöhen festgesetzt, um ein harmonisches Straßenbild innerhalb des Plangebietes zu sichern.

Mit der Differenzierung der Baugebiete soll ein harmonisches Nebeneinander erzielt werden, welches mit dem angrenzenden Villengebiet mit Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung harmonisiert.

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die gemittelte Straßenoberkante zwischen den Seitenwänden des einzelnen Gebäudes.

Zusätzlich ist eine Sockelhöhe, die als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens definiert ist, zwischen 0,30 m bis 0,50 m über der fertig ausgebauten Straße festgesetzt. Die Beschränkung des Sockelbereiches entspricht dabei den regional typischen Bauweisen und verhindert überdies das Entstehen von Souterraingeschossen.

6.1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien, der Grenzabstände (abweichende Bauweise) sowie der Haustypen im Bebauungsplan festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind zu langen Baufeldern zusammengefasst, um bei der Parzellierung und Bebauung der Grundstücke flexibel sein zu können. Garagen dürfen nicht vor der Bauflucht errichtet werden. Dadurch soll ein attraktiver Straßenraum mit Vorgärten und durchgängige Grünstrukturen auf den rückwärtigen Grundstücksseiten ermöglicht werden.

Damit die angestrebte städtebauliche Zielvorstellung einer kleinteiligen Struktur mit starker Durchgrünung gewährleistet wird, ist zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen im WA1, WA3 und WA4 ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Im WA2 und WA5 sind zwischen den Gebäuden und den seitlichen Grundstücksgrenzen, in Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung, Mindestabstände von jeweils 7,50 m einzuhalten. Aus städtebaulichen Gründen sind die Firstausrichtungen in Ost-West-Ausrichtung festgesetzt. Damit kann auch eine Energieoptimierung durch die Südausrichtung der Dächer erfolgen (Solar).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufelder mit einer Bautiefe von 13 m festgesetzt. Damit wird eine straßenbegleitende Bebauung mit geringfügigen Abweichungen gewährleistet. Der Spielraum des Vor- und Zurückspringens der Gebäude im Straßenverlauf wird bei dieser Baufeldtiefe 3 m bis 4 m sein, die dem Gesamterscheinungsbild aber noch gerecht wird. Von

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 19 von 27

einer Pflicht zu einem einheitlichen Abstand zur Straße (mittels Baulinie) wurde hier abgesehen, um bei der Nutzung des Grundstückes ausreichend Flexibilität einzuräumen.

Entlang der Dresdner Straße (WA 1) ist die Baufeldtiefe aufgrund der Anpassung an die sich anschließende Villenbebauung mit 15 m festgesetzt. Die Einhaltung der prägenden Bauflucht entlang der Dresdner Straße soll hier durch die festgesetzte Baulinie gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Differenzierung der Haustypen erfolgt derart, dass Doppelhäuser wie folgt definiert sind:

„1. Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

2. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.

3. Kein Doppelhaus entsteht, wenn ein Gebäude gegen das andere so stark versetzt wird, dass es den Rahmen einer wechselseitigen Grenzbebauung überschreitet, den Eindruck eines einseitigen Grenzbaus vermittelt und dadurch einen neuen Bodennutzungskonflikt auslöst.“¹

Der Bebauungsplan grenzt im südlichen und östlichen Bereich an Waldflächen an. Die Untere Forstbehörde hat die Abstände zum für die Bebaubarkeit maßgeblichen Hochwald ermittelt und festgestellt, dass die Baufelder in der festgesetzten Weise bebaut werden können, ohne eine Ausnahme nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG beantragen zu müssen.

6.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, sowie auf den Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, nicht zulässig.

Diese Regelung erfolgt zugunsten einer durchgrünten Vorgartengestaltung und einer Durchgrünung des Gesamtgebietes. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Hindernisse in Form von Nebenanlagen, Mauern o. ä. auszuschließen um die Wanderungskorridore der Amphibien nicht zu beeinträchtigen.

6.1.5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen flankieren die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg zur Nicodéstraße) und können den benachbarten Wohngrundstücken zugeschlagen werden.

Die öffentlichen Grünflächen befinden sich im Norden und Süden des Plangebietes. Im Norden dient die Grünfläche der Anpflanzung von Bäumen an der Dresdner Straße als Fortsetzung der Alleepflanzung.

Die öffentliche Grünfläche im Süden bildet den Übergang vom Wohngebiet zur Dresdner Heide und ist für eine Saumpflanzung als Waldrand und die Unterbringung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Flächen sollen durch den Investor hergestellt und anschließend an die Stadt kostenfrei übertragen werden. Regelungen dazu sind im städtebaulichen Vertrag getroffen.

¹ BVerwGE 110, 355-363 (Urteil vom 24.02.2000)

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 20 von 27

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans getroffenen grünordnerischen Festsetzungen beruhen auf dem Grünordnungsplan und den darin dargestellten Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft sowie den Pflanzempfehlungen.

6.2.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)Amphibiengerechte Gestaltung und Durchlässigkeit des Plangebietes

Im räumlichen Geltungsbereich sind Wanderbeziehungen der Erdkröte nachgewiesen. Sie wandern von ihren Winterquartieren aus der Dresdner Heide und den benachbarten Wohngebieten zu den Laichgewässern nördlich der Dresdner Straße. Ein Schwerpunkt liegt am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sowie im Bereich des Weidendickichts (Braugraben). Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Aufstellen von Leiteinrichtungen auf einer Länge von ca. 500 m im Plangebiet entlang der Saumpflanzung getroffen. Damit auch trotzdem durch das Gebiet wandernde Tiere bis zum Braugraben gelangen können, sind außerdem Festsetzungen zu Maschenweiten und Sockeln von Zäunen getroffen worden.

Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet und zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dies erfolgt durch eine möglichst flache Böschung und eine Uferbepflanzung.

Wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellflächen, Zufahrten und Fußwegen auf Privatgrundstücken

Um die versiegelte Fläche und damit die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren, sind alle Zufahrten, Fußwege und Stellflächen auf den Privatgrundstücken wasserdurchlässig (Sand, Kies, Pflaster mit 2 cm Fugenabstand) herzustellen. Durch die Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, eingeschränkt. Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung wird dieser Verlust auf ein unabdingbares Maß begrenzt.

Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Durch die Überbauung der Grundstücke und die damit verbundene Flächenversiegelung wird die natürliche Grundwasserzufuhr vermindert und der Oberflächenabfluss verstärkt. Mit der Zurückhaltung und Zwischenspeicherung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird der Erhöhung des Oberflächenabflusses entgegengewirkt. Der natürliche Gewässwasserhaushalt wird damit so weit wie möglich entlastet.

6.2.2. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Neben der Eingrünung des Baugebietes, die zu einer besseren landschaftlichen Einbindung der Neubauten in die Ortsrandlage Langebrücks führt (Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild), dienen die Gehölzpflanzungen auch der Aufwertung weiterer Schutzgüter. So verbessern Bäume die Rückhaltung von Niederschlagswasser, das Lokalklima (Frischlufthproduktion) und damit auch die Lufthygiene sowie den Wert der Gärten als Lebensräume.

Um die Begrünung auch in den öffentlichen Raum wirken zu lassen, ist darüber hinaus die Pflanzung eines hochstämmigen Baumes auf den privaten Grundstücken zwischen Gebäude und Straße festgesetzt.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 21 von 27

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Flächen

Diese Maßnahme führt zu einer stärkeren Eingrünung der Randbereiche. Der Übergang zum Regionalen Grünzug am westlichen Geltungsbereich wird damit verdeutlicht. Durch die dichtere Bepflanzung kommt es zu einem fließenden Übergang vom Waldgebiet der Dresdner Heide in das Wohngebiet.

Die Fläche des Plangebietes stellt sich darüber hinaus als eine klimatisch wirksame, unbebaute Fläche dar. Ihre Funktion zur Ableitung der Frischluft aus der Dresdner Heide in nördliche Richtung wird durch die geplante Bebauung eingeschränkt. Die Festsetzungen zu Anpflanzungen sind auch deshalb getroffen worden, um zu einer möglichst wirksamen lokalklimatische Kompensation des Eingriffs zu kommen und die Kaltluftströmungen weiterhin zu ermöglichen.

Extensive Dachbegrünung von Garagendächern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind flachgeneigte Dächer als extensive Gründächer festgesetzt. Die dienen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und als Ersatzlebensraum für Insekten.

Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Straßenbäume wirken durch ihre lineare Anordnung markant und tragen zur besseren Gliederung des Wohngebietes bei. Sie weisen ebenfalls Vorteile bei den Schutzgütern Arten/Biotop, Wasser, Klima, Lufthygiene und Landschaftsbild auf. Berücksichtigt wurden heimische, standortgerechte Sorten.

Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „A“

Der Grünstreifen entlang der Dresdner Straße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es sind Straßenbäume zu pflanzen, um den vorhandenen Allee-Charakter fortzuführen. Bei den Neupflanzungen sind Abweichungen von max. 2 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig (z.B. im Bereich von Einmündungen oder zur Einordnung von Beleuchtungsanlagen).

Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche „P“

Auf der öffentlichen Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereiches ist vorgelagert zum angrenzenden Wald eine Saumpflanzung durchzuführen. Die Pflanzung soll als naturnahe Pflanzung mit standortgerechten Arten von Sträuchern die bisherige Ruderalfläche aufwerten. Sie kann sich positiv auf die Schutzgüter Arten und Biotop (Schaffung von Lebensräumen), Wasser (Verbesserung der Wasserretention), Klima (Frischluftproduktion), Lufthygiene und Landschaftsbild (Ortsrandeingrünung) auswirken.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 22 von 27

6.3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)Schalldämmung von Außenbauteilen

Die Dresdner Straße ist als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße, Staatsstraße 180 ausgewiesen und verbindet Langebrück mit Klotzsche. Für das geplante Wohngebiet wurde eine schallschutztechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die die Auswirkungen des Verkehrslärms der vorhandenen Dresdner Straße auf die Wohnbebauung schalltechnisch untersucht.

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Gutachtens sind zum Schutz der sensiblen Wohnnutzung Festsetzungen innerhalb der gekennzeichneten Baufelder getroffen. Räume hinter diesen Fassaden mit besonders sensiblen Nutzungen sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten (bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$).

6.4. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 a BauGB)

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung vorgeschlagen. Dabei wurden für jedes Schutzgut die durch die Planung ermöglichten Eingriffe und die durch sie verursachten Beeinträchtigungen ermittelt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen vermieden bzw. verringert werden. Die verbleibende „Restbeeinträchtigung“ für jedes Schutzgut entspricht dem Kompensationsbedarf, welcher nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden kann, sondern durch eine geeignete externe Maßnahme.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte im Grünordnungsplan auf der Grundlage eines numerischen Bewertungsschemas aus der „Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in den Naturhaushalt“ (LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2002). Die entstehenden Eingriffe wurden dabei schutzgutbezogen entsprechenden Punktwerten zugeordnet, welche mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert werden bzw. verbal-argumentativ beschrieben. Durch Vergleich der Punktwerte von Ist- und Planzustand wurde der Kompensationsbedarf für jedes Schutzgut errechnet.

Die genaue Berechnung des Kompensationsbedarfes ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Im Folgenden ist die Zusammenfassung der Punktwertbilanzierung dargestellt.

Schutzgut	Ausgangszustand	Endzustand	Kompensationsbedarf
Arten und Biotope	19.470	12.582	6.888
Boden	16.522	21.123	4.601
Wasserhaushalt	7.190	9.366	2.176
Stadtklima	13.054	8.606	4.448

Für die Schutzgüter „Arten und Biotope“, „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Stadtklima“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe der oben angeführten Punktwerte, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann. Es ist daher notwendig, auf externen Flächen eine Aufwertung der einzelnen Schutzgüter im angegebenen Umfang durchzuführen.

Für die externen Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden, sind im Grünordnungsplan ebenfalls mit Punktwerten bilanziert worden, die nachfolgend dem Kom-

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 23 von 27

ensionsbedarf gegenübergestellt wird. Die Flächen für die Kompensationsmaßnahmen sind über Grunddienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt Dresden als Ausgleichsflächen dauerhaft gesichert. Die externen Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Rückbau alter Stallanlagen und Anlage einer Streuobstwiese in der Gemarkung Schönborn (Flurstück 251/1)

Die Entsiegelung der alten Stallanlagen ist ein adäquater Ausgleich für die Versiegelung im Plangebiet. Die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima werden durch die Entsiegelung und Rekultivierung der Fläche aufgewertet. Mit der Streuobstwiese soll ein wertvolles Biotop angelegt und damit der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope durch eine Ersatzmaßnahme kompensiert werden.

Entsiegelung von Betonflächen und Durchführung von Maßnahmen zur Biotopentwicklung auf dem Schulbauernhof in Weixdorf (Gemarkung Lausa, Flurstück 523/30)

Die Entsiegelung der ist ein adäquater Ausgleich für die Versiegelungen im Plangebiet. Die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima werden durch die Entsiegelung und Rekultivierung der Fläche aufgewertet. Die Begrünung und Anlage einer Obstwiese erhöhen außerdem den Biotopwert.

Schutzgut	Kompensationsbedarf	Maßnahme in Schönborn	Maßnahme in Weixdorf	Kompensationsüberschuss (+) bzw. -defizit (-)
Arten und Biotope	-6.888	+5.425	+4.060	+2.597
Boden	-4.601	+3.347	+1.410	+156
Wasserhaushalt	-2.176	+2.153	+1.000	+917
Stadtklima	-4.448	+1.960	+1.220	-1.268

Somit können mit Hilfe der externen Maßnahmen die Eingriffe in die Schutzgüter „Arten und Biotope“, „Boden“ und „Wasserhaushalt“ vollständig kompensiert werden, wobei sogar ein rechnerischer Kompensationsüberschuss verbleibt (s.o.). Dies kompensiert zusammen mit der geplanten Amphibienleiteinrichtung und dem Amphibiendurchlass an der Dresdner Straße auch die Einschränkung des örtlichen Biotopverbundes Dresdner Heide - Braugraben infolge des Wohngebiets. Beim Schutzgut „Stadtklima“ verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit, das jedoch als unerheblich angesehen wird. Da der Kompensationsüberschuss bei den Schutzgütern „Arten und Biotope“, „Boden“ und „Wasserhaushalt“ das Kompensationsdefizit beim Schutzgut „Stadtklima“ rechnerisch deutlich übersteigt, kann auf die Bereitstellung von weiteren Kompensationsmaßnahmen verzichtet und der Eingriff insgesamt als im naturschutzrechtlichen Sinne kompensiert betrachtet werden.

**6.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO)**

Es sind Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberständen sowie zur Fassadengestaltung getroffen worden, um die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einzufügen. Bestimmend für die Gestalt der einzelnen Gebäude und für deren Wirkung im städtebaulichen Zusammenhang sind neben der Dichte der Bebauung, den Baufluchten und der Geschossigkeit insbesondere die steile Dachform der Sattel-, Walmdächer, die vorherrschenden natürlichen Baumaterialien wie Naturstein, Ziegel, Putz, Holz und rote bzw. schiefergraue Tonziegel zur Dacheindeckung. Qualitäts- und Gestaltungsmaßstab sind bei den Festsetzungen nicht zuletzt die Regelungen aus der benachbarten Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung für Langebrück.

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 24 von 27

6.5.1. Fassaden

In der Fassadengestaltung sind ortsuntypische Klinker und glänzende Materialien für die Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für Doppelhäuser ist festgesetzt, dass sie in Dach- und Fassadengestaltung jeweils einheitlich zu gestalten sind. Um dem Standort zu entsprechen, sind die Fassaden in einer hell- bis mitteltonigen Farbpalette in Erdfarben zu gestalten.

6.5.2. Dächer und Dachaufbauten von Hauptgebäuden

Die Dachdeckung wird analog der Umgebung auf naturrote bis schiefergraue Tonziegel oder Betondachsteine beschränkt. Da in der näheren Umgebung jedoch auch Schieferdächer vorkommen, ist zusätzlich auch Schiefer als Dachdeckungsmaterial zulässig. Die Dachüberstände sind im gesamten Plangebiet auf 30 cm begrenzt, da geringe Dachüberstände regionaltypisch sind und so Haus und Dach als Einheit wirken. Für Dachaufbauten sind Festsetzungen bezüglich der Art, der Größe und der Anpassung an das Hauptdach getroffen, um eine homogene Wirkung der Dachlandschaft zu sichern. Diese Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und sichern die Ausführung einer gestalterisch harmonischen Bebauungsstruktur.

Innerhalb des Baugebietes lassen die Festsetzungen Varianten der Dachformen zu.

6.5.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen oder als Gründach auszubilden um ein ausgewogenes Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes zu erreichen.

6.5.4. Einfriedungen

Um den durchgrünten Charakter des Wohngebietes auch im Bereich der Begrenzungen der einzelnen Baufelder zum Ausdruck zu bringen und die amphibiendurchlässige Gestaltung des Wohngebietes zu gewährleisten, sind Festsetzungen zu Material, Höhe und Ausbildung der Einfriedungen getroffen.

6.5.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in Größe und Gestaltung eingeschränkt, um das Erscheinungsbild im Straßenraum nicht zu stören, selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

6.6. Hinweise**6.6.1. Archäologische Ausgrabungen nach § 14 SächsDSchG**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Baugelände unbekannte archäologische Kulturdenkmale im Boden befinden. Daher kann es notwendig werden, vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen im gesamten Planungsgebiet archäologische Ausgrabungen durch das Landesamt für Archäologie durchzuführen zu lassen.

Nach Angaben des Landesamtes für Archäologie haben die Verursacher (Bauherrschaft) die Kosten der vorbereitenden archäologischen Untersuchung und die eventuellen nachfolgenden Ausgrabungen nach § 14 Abs. 3 des SächsDSchG im Rahmen der Zumutbarkeit zu tragen.

Vertragliche Regelungen zur Durchführung der Grabungen sind von Seiten der Bauherrschaft mit dem Landesamt zu treffen.

6.6.2. Schutz vor Radonemissionen

Das Plangebiet ist durch eine geogen bedingte hohe Radonbelastung gekennzeichnet. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeo-

Anlage 5 zur Vorlage**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 25 von 27

logischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten. Sofern Räume zum längeren Aufenthalt von Personen im Keller angeordnet werden sollen, ist eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude vorzusehen. Die Bauausführung dieser Räume ist auf die Einhaltung des Planungswertes von 200 Bq/m³ durch Messung der Raumluft auszurichten.

Aus diesem Grund wird eine radongeschützte Bauausführung empfohlen, sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bodenluftkonzentrationen in der Baugrube bzw. unter der Bodenplatte den Richtwert von 15 kBq/m³ unterschreiten.

Es besteht die Möglichkeit, sich über Fragen des Radonschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen beim Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Staatliche Umweltbetriebsgesellschaft GmbH (UBG) beraten zu lassen.

7. FlächenbilanzBestand

Die Ausgangssituation des Planungsgebietes (Ist-Zustand) stellt sich wie folgt dar:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	66.060 m ²
Sonstige versiegelte und unversiegelte Flächen	2.060 m ²
Ackerfläche	64.000 m ²

Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	66.060 m ²
Straßenverkehrsflächen	9.042 m ²
Versiegelte Gebäudegrundflächen (7.770m ² + 50% Nebenflächen)	12.120 m ²
Regenrückhaltebecken mit Bepflanzung	2.212 m ²
Öffentliche Grünflächen	7.468 m ²
Private Grundstücksflächen mit Begrünung und Bepflanzung	34.532 m ²
Sonstige Flächen (Fußwege, Eit, Abfall)	686 m ²

8. Plandurchführung, voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplans soll durch einen privaten Investor erfolgen, gesichert über einen städtebaulichen Vertrag. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da sich alle zu entwickelnden Flächen in der Verfügung des Investors befinden.

Der Investor stellt die Erschließungsanlagen (Straßen und Fußwege, Regenrückhaltebecken, Staukanal, Spielplatz, Baumpflanzungen, Grünanlagen und Versorgungsleitungen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf eigene Kosten her und überträgt die Anlagen anschließend kostenfrei an die Stadt Dresden und die Versorgungsunternehmen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird der Investor notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf Teilflächen der Gemarkung Schönborn und Weixdorf auf eigene Kosten durchführen.

Im Rahmen der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes wird die Stadtentwässerung im Jahr 2013 einen neuen Schmutzwasserkanal in der Dresdner Straße errichten. Im Rahmen dieser Baumaßnahme der Stadtentwässerung wird die Stadt den Durchlass für den Braugraben erneuern und einen Amphibientunnel herstellen. Die Maßnahmen der Stadtentwässerung und der Stadt Dresden sind mit der Erschließung des neuen Wohngebietes abgestimmt und zeitlich

Anlage 5 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 26 von 27

koordiniert. Die für den Amphibientunnel notwendigen Mittel sollen aus Ausgleichsbeträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen finanziert werden. Der Antrag zur Freigabe der Mittel wurde bei der Kämmerei gestellt.

Investive haushaltswirksame Kosten entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht. Nach der Übergabe der öffentlichen Anlagen entstehen jedoch Unterhaltungskosten für Straßen und Grünflächen.

9. Liste der Quellen und Gutachten

Schalltechnische Untersuchung der Verkehrs- und Ingenieurbau Consult-Verkehrsanlagen GmbH - Juli 2007

Erschließungsplanung – aus 2012

Grünordnungsplan - Entwurf vom Juni 2012, Büro Schulz

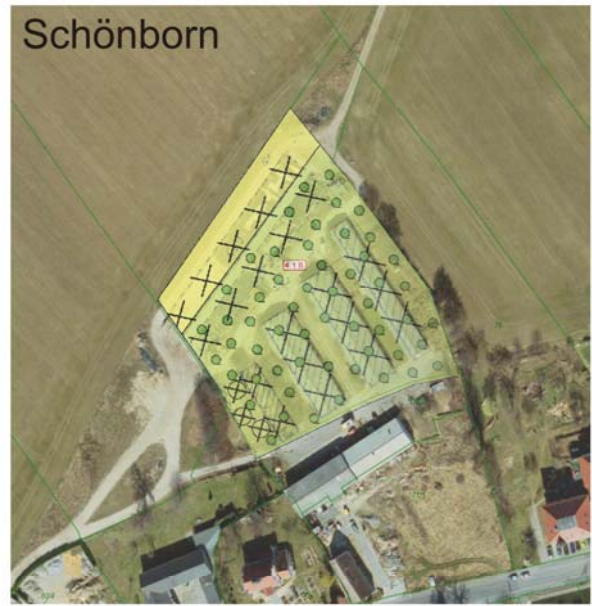
Anlage 5 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 15. Juni 2012 (redaktionell geändert am 24. Januar 2013)

Seite 27 von 27

10. Anlage: Externe Ersatzmaßnahmen



Legende:

Maßnahmen

-  Rückbau von Versiegelungen
-  Anlage einer Streubstwiese
-  Grünland, extensiv
-  Ackernutzung