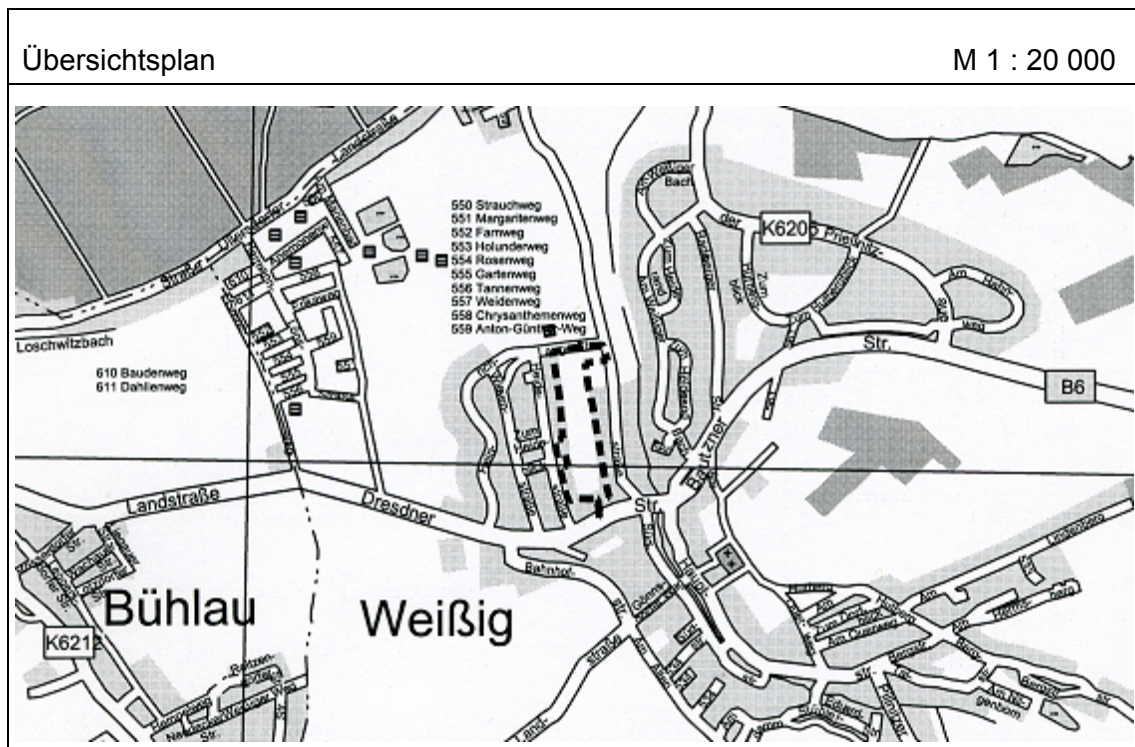


Anlage 3
Begründung
zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 213
Dresden-Weißig Nr. 15
Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße

Satzungsbeschluss
Fassung vom 27.06.2007
Datum der letzten Änderung: September 2009



Dresden, 05.11.2009

gez. i.V. Steinhof

Wurff
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 2 von 46

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
1.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	6
2.1.	Planungserfordernis	6
2.2.	Städtebauliche Zielstellung	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1.	Flächennutzungsplanung	7
3.2.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	8
3.3.	Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	9
3.4.	Weitere rechtliche Bindungen	9
4.	Umweltbericht	
4.1.	Einleitung	10
4.1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	10
4.1.2.	Allgemeines	10
4.1.3.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des B-Plans	10
4.1.4.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
4.1.4.1.	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden	11
4.1.4.2.	Schutz vor Lärmbelastungen	11
4.1.4.3.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	12
5	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen	12
5.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
5.1.1.	Schutzgut Mensch	12
5.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
5.1.3.	Schutzgut Boden	15
5.1.4.	Schutzgut Wasser	15
5.1.4.1.	Grundwasser	15
5.1.4.2.	Oberflächenwasser	16
5.1.4.3.	Überschwemmungsgebiete	16
5.1.5.	Schutzgut Luft und Klima	16
5.1.6.	Schutzgut Landschaft	17
5.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
5.1.8.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	18
5.2.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	18
5.2.1.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
5.2.1.1.	Schutzgut Mensch	18
5.2.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
5.2.1.3.	Schutzgut Boden	20
5.2.1.4.	Schutzgut Wasser (Wasserhaushalt)	20

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 3 von 46

5.2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	23
5.2.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	23
5.2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	24
5.2.2	Ergebnis der Eingriffs-Bilanzierung nach Dresdner Methodik	24
5.2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
5.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	26
5.3.2	Schutzgut Mensch	26
5.3.3	Tiere und Pflanzen	26
5.3.4	Schutzgut Boden	26
5.3.5	Schutzgut Wasser	27
5.3.6	Schutzgut Klima / Luft	27
5.3.7	Schutzgut Landschaft	27
5.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
6	Zusätzliche Angaben	28
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	28
6.3	Zusammenfassung	28
7.	Erschließung	29
7.1.	Verkehrerserschließung	29
7.1.1.	Äußere Erschließung	29
7.1.2.	Innere Erschließung	30
7.2	Stadttechnische Erschließung	31
7.2.1	Bestehende Verhältnisse	31
7.2.1.1	Baugrundverhältnisse	31
7.2.1.2	Bestehende Versorgungsleitungen	32
7.2.2.	Trinkwasserversorgung	32
7.2.3.	Entwässerung	32
7.2.4.	Energieversorgung	34
7.2.5.	Wärmeversorgung	34
7.2.6.	Fernmeldeversorgung	34
7.2.7	Umverlegung Kabelnetz	34
7.2.7.	Stadtbeleuchtung	34
8.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	34
8.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
8.1.1.	Art der baulichen Nutzung	34
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	35
8.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	35
8.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	36
8.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	36
8.1.6	Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 BauGB)	37
8.1.7.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	37
8.1.8.	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	38
8.2.	Grünordnerische Festsetzungen	39

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 4 von 46

8.2.1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	39
8.2.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	39
8.2.3. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	40
8.2.4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	42
8.2.5. Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)	42
8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	43
8.4. Hinweise	43
9. Flächenbilanz	44
10. Plandurchführung	45
11. Gutachten	46

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 5 von 46

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213 ist begrenzt durch

- die Heinrich-Lange-Straße im Norden,
- die Flurstücke 392 f, 392 g, 393/4, 393/5, 393 e, 393, 394/4, 395/2, 395/1, 395, 395 b, 395 c, 396, 396 a, 396/4, 397/5, 397/4 der Siedlungsbebauung an der Heidestraße im Westen,
- die Flurstücke 394 a, 403/23, 405 a der Bebauung an der Dresdner Straße (Bundesstraße B 6) im Süden und
- die Flurstücke 226, 225, 224, 223/1, 401/6, 407, 409, 411, 412, 414, 415, 416 a, 416 b, 416, 1038/1 der Siedlungsbebauung und Gärten an der Forststraße im Osten.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 4,68 ha.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 403/38, 394/3, 417, 418/1, 418/2, 419/4, 419/5 sowie Teile der Flurstücke 393 b, 394/1, 419/1, 403/23 und 403/35 der Gemarkung Weißig.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000.

1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich ca. 10 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum am Rand der Dresdner Elbtalweitung im Nordosten der Landeshauptstadt Dresden. Es liegt innerhalb der Ortslage Weißig nördlich der Bundesstraße B 6 und südlich der Heinrich-Lange-Straße zwischen Forststraße und Heidestraße.

Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage im Schönfelder Hochland ca. 140 m über dem Elbtal auf einer Höhe von 252 m bis 264 m ü. NHN (DHHN 92). Das Plangebiet fällt von Süden nach Norden auf einer Länge von 420 m um ca. 13 m ab. Von Westen nach Osten fällt das Gelände auf einer Breite von 100 m um 2 m ab.

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Diese Nutzung ist seit Jahren eingestellt. Die Flächen werden derzeit als Pferdeweide (Grünland) genutzt.

Im Osten, Süden und Westen grenzen an das Plangebiet Nutzungen an, die ihrem Charakter nach allgemeine oder reine Wohnnutzung darstellen. Entlang der Forststraße handelt es sich dabei überwiegend um Siedlungsbebauung der 30er und 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts, im Bereich der Heidestraße wurden zahlreiche Einfamilienhäuser nach 1990 errichtet.

Nördlich der Heinrich-Lange-Straße grenzen Sport- und Stellplatzanlagen des Sport- und Vereinshauses „FunFun“ an. Die von den Sportanlagen und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ausgehenden Emissionen führen zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in der nördlichen Baureihe an der Heinrich-Lange-Straße.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 6 von 46

Diese Lärmbelastung wurde jedoch im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung als unerheblich angesehen, soweit den Empfehlungen des Gutachters gefolgt wird (siehe hierzu auch 5.1.1.).

Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis

Die ehemalige selbstständige Gemeinde Schönfeld-Weißig hat bereits 1993 den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauer Schöne“ zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Flurstücke 403/38 und 394/1 sowie Teile der Flurstücke 403/22, 394/2 und 418 der Gemarkung Weißig gefasst. Nach der Eingemeindung 1999 wurde das zwischenzeitlich durch die Gemeinde Schönfeld-Weißig in ein Bebauungsplan umgewandelte Planverfahren durch die Landeshauptstadt Dresden weitergeführt. Der Bebauungsplan Nr. 253, Dresden-Weißig Nr. 10, „Bauer Schöne“ wurde am 25.05.2000 mit Beschluss-Nr. 592-14-2000 durch den Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Planung wurde durch den Investor nicht weiterverfolgt, so dass keine Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgte und der Bebauungsplan keine Rechtskraft entfaltet.

Nach einem Eigentümerwechsel der maßgeblichen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches wird durch einen neuen Erschließungsträger weiterhin die Entwicklung der Fläche zu einem Eigenheimstandort geplant. Für den Ortsteil Weißig besteht auf Grund seiner Siedlungsstruktur und seines hohen landschaftlichen Potentials Baulandnachfrage im Einfamilienhausbereich.

Auf Grund der langen Laufzeit des Bebauungsplanverfahrens Nr. 253, Dresden-Weißig Nr. 10, „Bauer Schöne“ und der damit verbundenen mehrfach geänderten Rechtsgrundlagen sowie der neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen und Anforderungen hat man sich entschlossen, Baurecht über ein neu beginnendes Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Da die Öffentlichkeit bereits im Bebauungsplanverfahren B 253, Dresden-Weißig Nr. 10, „Bauer Schöne“ über die Entwicklung eines Wohngebietes unterrichtet wurde, kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) mit der Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB im Plangebiet nicht hinreichend gesichert werden können.

2.2. Städtebauliche Zielstellung

Das Plangebiet mit seinen ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen grenzt im Osten, Süden und Westen an bestehende kleinteilige Wohngebiete. Da in Weißig weiterhin ein Bedarf an Einfamilienhäusern zu verzeichnen ist, sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen entwickelt werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 7 von 46

Das dem Bebauungsplan Nr. 253 in der Fassung vom April 2000 zu Grunde liegende Konzept sah im Anschluss an die umgebende Siedlungsbebauung ein neues Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern in 1- bis 2-geschossiger, stark verdichteter Bauweise vor. Insgesamt sollten bis zu 112 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2000 wird auf Grund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen nicht mehr angestrebt. Die geringe Akzeptanz bezüglich der damals vorgesehenen Bebauungsdichte und des hohen Anteils an Doppelhäusern führt nunmehr dazu, die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet zu modifizieren.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße ist die Entwicklung eines Einfamilienhausquartiers für „Wohnen im Grünen“. Mit einer gegenüber früheren Planungen um ca. 50 % verringerten Anzahl der Wohneinheiten (WE) im Plangebiet wird eine Dichte der Bebauung geplant, die sich verträglich in die bestehende Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung einordnet. Diese wird im Bereich der Forststraße und östlich der Heidestraße durch Einzelhausbebauung mit hohem Grünanteil geprägt. Der für das neue Quartier geplante hohe Grün- und Freiflächenanteil nimmt diese überwiegend dörflich geprägte Struktur auf.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen (LEP) von 2003 als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt u.a. Entwicklungsfunktionen als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterrgebirge, verbindlich seit 3. Mai 2001, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Die geplante Bebauung des Plangebietes steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da der Standort als Entwicklungspotenzial für Wohnen durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept belegt und begründet ist.

3.1.1 Flächennutzungsplanung

In der rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Ergänzung der Landeshauptstadt Dresden für die Ortschaft Schönfeld-Weißig ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus der Flächennutzungsplan-Ergänzung entwickelt.

Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dar. Das hiermit verbundene Planungsziel einer Wohndichte von unter 80 EW/ha Siedlungsfläche wird mit den geplanten 60 WE auf 4,5 ha erreicht. Insofern würden sich die B-Plan-Festsetzungen auch aus der Darstellung des neuen FNP ableiten und entwickeln.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 8 von 46

Vor dem Hintergrund eines begründeten Bedarfs ist im Bereich des Plangebietes ausschließlich eine wohnbauliche Nutzung sinnvoll, da es an drei Seiten mit Wohnnutzung umgeben ist. Das Baugebiet ist damit in eine bestehende Ortslage integriert. Die äußere Erschließung des Gebietes ist sowohl straßenseitig als auch medientechnisch gegeben, so dass kein erhöhter Erschließungsaufwand zu verzeichnen ist.

Der Landschaftsverbrauch für Wohnsiedlungsentwicklung an diesem Standort ist anderen, landschaftsempfindlicheren Standorten vorzuziehen. Der bereits langjährig vorgesehene Wohnbaustandort „Bauer Schöne“ ist auch im Hinblick auf die Versorgung der Bewohner ein für eine wohnbauliche Entwicklung geeigneter Standort, da im Raum Weißig die Versorgung mit Gütern aller Bedarfssegmente auch für einen weiteren Bewohnerzuwachs gewährleistet ist.

Der Landschaftsplan (LP) zum Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den zeitlich begrenzten Erhalt der derzeitigen Nutzungsform bis zur Realisierung der Bauleitplanung dar. Der LP wird derzeit durch das Umweltamt überarbeitet. Im Entwurf des LP ist der maßgebliche Bereich des Entwicklungsgebiets als Dauergrünland dargestellt. Als Landschaftsbestandteile werden Ruderal- und Staudenfluren aufgeführt.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin Ziele u. a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte abgesteckt und formuliert. Im INSEK ist festgehalten, dass insgesamt ein Überangebot an Wohnraum in Dresden besteht. Dies bezieht sich aber nicht auf die Eigenheime im Stadtgebiet.

Nach Angaben aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 und mit Fortschreibung des Trends aus der Bautätigkeit wird bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von circa 6.000 Eigenheimen eingeschätzt. Vor dem Hintergrund des Wohnungsberangebotes, des Leerstandes und des ausreichenden Angebotes an bereits erschlossenen Wohnbauflächen soll im Wohnungsneubau die vorrangige Orientierung auf die Innenentwicklung und hier die Entwicklung von Eigenheimstandorten in integrierten Lagen erfolgen.

Im INSEK wird darauf hingewiesen, dass dem Wunsch von Teilen der Bevölkerung nach Wohnen im Eigenheim im notwendigen Maß Rechnung getragen werden muss. Erhebliche Einschränkungen im Eigenheimbau können zur Abwanderung aus der Stadt führen. Allerdings soll die planerische Forcierung des Eigenheimbaus sehr behutsam erfolgen und zunehmend Alternativen zum Einfamilienhaus „auf der grünen Wiese“ unter Berücksichtigung stadtwirtschaftlicher Aspekte an städtebaulich integrierten Standorten angeboten werden. Im INSEK wird die Fläche des B-Planes Nr. 213 als Wohnbauflchenpotenzial für eine Bebauung mit Ein-, Zwei- und Doppelhäuser geführt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb einer bestehenden Ortslage und nicht um eine Erschließung eines neuen Wohngebietes in den freien Landschaftsraum.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 213 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 9 von 46

3.3 Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse

In direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 213 stehen der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641, Dresden-Weißig Nr. 1, Wohn- und Sportpark sowie der Bebauungsplan Nr. 298 „Dresden-Weißig Nr. 13, Erweiterung Sport- und Vereinshaus „FunFun“.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 641, Dresden-Weißig Nr. 1, Wohn- und Sportpark ist am 17.08.1995 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 298 hat die Weiterentwicklung der im Vorhaben- und Erschließungsplan als Sondergebiet Sport/Freizeit ausgewiesenen Bereiche mit Grün- und Verkehrsflächen zum Ziel. Dazu wurde mit Beschluss Nr. 2280-SB-202 vom 30.10.2003 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 298 beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes war u. a. die Schaffung von Baurecht für ein Sporthotel. Die Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte im Sommer 2003. Zwischenzeitlich wurde das Konzept durch den Betreiber des Sport- und Vereinshauses neu bewertet. Das neue Ziel sieht die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Funktionsgebäudes für Sportler als Ergänzung der Funktionen des bestehenden Sport- und Vereinshauses vor. Für dieses geänderte Konzept wurde im Juni 2006 der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 298 für eine erneute Offenlage geändert.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 07.08. bis 04.09.2006 aus.

Der Bau eines Funktionsgebäudes ist mittlerweile realisiert.

3.4 Weitere rechtliche Bindungen

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Denkmalschutzrecht vorhanden. Auf dem Flurstück 417 befindet sich ein festgestelltes Biotop nach § 26 SächsNatSchG. Es handelt sich um eine magere Frischwiese.

In naher Umgebung des Plangebietes befinden sich die Landschaftsschutzgebiete „Dresdner Heide“, „Bühlauer Wiesen“ sowie „Elbhänge Dresden-Pillnitz und Schönfelder Hochland“. Schutzgebiete mit Natura 2000 Status (FFH-Gebiete) sind der Prießnitzgrund ca. 500 m nördlich und die Elbtalhänge zwischen Loschwitz und Bonnewitz ca. 1,6 km südwestlich des Plangebietes.

Trinkwasserschutzgebiete (TWSZ) befinden sich ebenfalls nur in größerer Entfernung, so die TWSZ „Ferienheim Heidemühle“ im Nordwesten inmitten der Dresdner Heide, die TWSZ „Karswald – Radeberg“ und die TWSZ „Hosterwitz“.

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Dies belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Historischer Ortskern, Siedlung, Gräber / Eisenzeit, Bronzezeit). Für archäologische Funde besteht eine Meldepflicht. Für Bodeneingriffe, Nutzungsänderungen und Nachforschungen besteht nach § 14 SächsDSchG eine Genehmigungspflicht. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 10 von 46

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Dresdner Stadtteil Weißig auf einem Gelände, welches ursprünglich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt wurde. Die Flächen wurden zuletzt als Pferdeweide genutzt und sind im Internetportal der Landeshauptstadt im Themenstadtplan Wohnungsbaustandorte als Wohnbauflächenpotenzial Nr. 0575 ausgewiesen. Das Planungsgebiet besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Weißig:

394/3, 394/1, 403/23, 403/38, 418/1, 418/2, 419/1, 419/4, 419/5, 403/35, 417 und 393 b.

Das B-Plan-Gebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 44.680 m². Grundlage bildet der Bebauungsplan des Planungsbüros GRAS (Entwurf). Darin ist die Entwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 bis 0,3 vorgesehen. Das Planungsgebiet bietet die Möglichkeit für die Errichtung von 53 Einfamilienhäusern und 7 Doppelhäusern. Das Gebiet wird durch eine von Norden von der Heinrich-Lange-Straße nach Süden durchgehende Straße erschlossen (Planstraße A). Im südlichen Teil des B-Plan-Gebietes ist eine weitere Straße für die Erschließung der Grundstücke erforderlich (Planstraße B). Neben den Wohnflächen ist im B-Plan-Gebiet die Anlage einer Grünfläche (Spielplatz, privat) geplant. In diesem Bereich werden Bäume eingeordnet. Neben dieser Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, ein weiteres im nördlichen Drittel an der Heinrich Lange-Straße.

Zu jedem Grundstück gehören neben dem ein- bis zweigeschossigen Wohnhaus eine Garage oder ein Carport.

4.1.2 Allgemeines

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. Mit § 2a Nr. 2 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

4.1.3 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des B-Plans

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Dresdner Stadtteil Weißig nördlich der Bundesstraße 6. Das Gelände im Plangebiet fällt nach Norden von ca. 265 m über NHN auf ca. 252,5 m über HN ab. Das Plangebiet wird in etwa wie folgt abgegrenzt:

- im Norden von der Heinrich-Lange-Straße mit angrenzendem B-Plan-Gebiet (Sportpark Weißig)
- im Osten durch Siedlungsbebauung der dreißiger Jahre
- im Süden durch Bebauung entlang der B 6
- im Westen durch Siedlungsbebauung und Gartenland.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 11 von 46

4.1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

4.1.4.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

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

Durch die Anlage der Wohngebäude mit Stellplätzen, Straßen und Zufahrten werden bisher unversiegelte nicht verdichtete Flächen teil- bzw. voll versiegelt.

4.1.4.2 Schutz vor Lärmbelastungen

Lärm zählt zu den „schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Lärmschutz bildet damit einen Teilbereich des Immissionsschutzes und ist in diesem Rahmen in die Abwägung einzustellen.

Grundlage für die Beurteilung in der Bauleitplanung bilden unter anderem folgende Verordnungen und Richtlinien:

- Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung,
- die TA Lärm 1998 weist Immissionsrichtwerte für Anlagen nach dem BImSchG auf,
- die LAI Freizeit-Lärm-Richtlinie bietet immissionsschutzrechtliche Bewertungsgrundlagen für den Anwendungsbereich des Freizeitlärms,
- die 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung – enthält Immissionsrichtwerte für Sportanlagen und
- die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung gibt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwegen vor.

In der Bauleitplanung werden, wie oben zuerst genannt, die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Beurteilung von Lärmbelastungen herangezogen. Wie der Begriff „Orientierungswerte“ bereits aussagt, dienen sie der Orientierung und sind keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte. Sie bieten einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt darstellt, der bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange (u. a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Umweltschutzes, Belange der Wirtschaft) gegen- und untereinander angemessen zu berücksichtigen ist.

Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen wird ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) gesucht und planungsrechtlich abgesichert.

Erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung von Orientierungs-/ Richt- oder Grenzwerten werden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Maßnahmen sind in der Regel Lärmschutzwände oder -wälle, nicht bebaubare Flächen zur Wahrung eines Abstands von Lärmquellen und Maßnahmen an den Gebäuden selbst (Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 12 von 46

Folgende Orientierungswerte sollten in allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden:

tags: 55 dB(A); nachts: 40/35 dB(A).

4.1.4.3 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Auf der Grundlage des **Bundesnaturschutzgesetzes (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. § 21 Abs. 1 BNatSchG führt weiterhin aus:

„Sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung nach BNatSchG in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen.

Als naturschutzfachliche Planungsgrundlage wird für das Bauvorhaben ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan entwickelt, welcher die Vorgaben des B-Plans aufgreift und konkret für das Bauvorhaben weiterentwickelt und anpasst.

5 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

5.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld durch Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen als auch auf Erholungsfunktionen durch Lärm, Veränderungen des Landschaftsbildes und Barrierewirkungen von Bedeutung.

So sind bei einer Bebauung der derzeitigen landwirtschaftlichen Wiesenfläche die westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Weidenutzung keinen Bereich hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung dar. Vorbelastungen durch Schallimmissionen ausgehend vom Sportplatzbetrieb im nördlichen Bereich des B-Planes und vom Verkehr auf der südlich im Abstand von minimal 65 m zu den ersten Gebäuden im Plangebiet sind vorhanden.

Grundlage für die Beurteilung der Lärmbelastungen gibt die DIN 18005, hier für ein im Bebauungsplan festgesetztes allgemeines Wohngebiet (WA).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 13 von 46

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach
DIN 18005

Nutzung	Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Reine Wohngebiete (WA)	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
Mischgebiete, Dorfgebiete (MI, MD)	60	45

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsgebiet befindet sich in einigem Abstand (minimal ca. 65 m) von einer größeren Straße, hier die Bundesstrasse 6, mit erhöhten Lärmemissionen. Anhand vorliegender Daten lässt sich für den südlichen Rand des Plangebietes ein Nachtindex in der Pegelklasse über 45 dB(A) bis 50 dB(A) ermitteln. Grundlage für diese aktuell vorliegenden Lärmwerte war die, gemäß § 47c BImSchG durchzuführende Lärmkartierung für Hauptverkehrsstraße i. S. der EG-Umgebungslärm-Richtlinie. Die Lärmkartierung erfolgte auf der Basis der Vorläufigen Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen [VBUS]. Der Nachtindex ist mit dem Nacht-Beurteilungspegel $L_{r,N}$, berechnet nach DIN 18005 bzw. RLS-90 vergleichbar. Dargestellt wird der Index für 4 m Höhe. Eine Betroffenheit ergibt sich so nur für den südlichsten Bereich an der Bebauungsplangrenze. Diese Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen zu beachten.

Sportanlagen-/Anlagenlärm

Nördlich der Heinrich-Lange-Straße grenzt eine große Sportanlage an das Gebiet an. Außerdem besteht eine gewerbliche Nutzung in der Forststraße 17 (Tischlerei). Diese Nutzungen wurden im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen betrachtet [2].

Durch die bestehenden Nutzungen des Sportplatzbetriebes einschließlich Stellplätzen liegt eine Lärmbelastung der südlich angrenzenden Wohngebiete einschließlich des der künftigen Bauflächen des Bebauungsplangebietes (nördlicher Bereich) vor. Diese Lärmbelastung wurde jedoch in der Auswertung der schalltechnischen Untersuchungen als nicht erheblich und tolerierbar angesehen, soweit den Empfehlungen des Gutachtens zum Schallschutz Folge geleistet wird.

5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das gesamte B-Plan-Gebiet ist durch seine Nutzung als Acker- bzw. Gartenland anthropogen überprägt. Die Fläche befindet sich nach bereits länger zurückliegender Aufgabe intensiven Ackerbaus in Wiesennutzung (Grünland). Die trockeneren Wiesenflächen werden aktuell als Pferdeweide genutzt.

Insbesondere zwischen dem Gelände der Telekom und der vorhandenen Wohnbebauung ist ein größerer Bereich festzustellen, der nach Niederschlägen sehr feucht wird.

Im Bereich des Flurstückes 417 befindet sich eine Nasswiese auf einer Fläche von rund 800 m². Der Bereich zeichnet sich durch die besondere Grundwassernähe aus. Vor allem der östliche Teil der Fläche ist zu niederschlagsreichen Zeiten von über der Vegetation stehendem Wasser geprägt. Entsprechend dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [10] befin-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 14 von 46

det sich in diesem Bereich in großer Zahl und teilweise als dominierende Pflanzenart der Große Wiesenknopf, welcher als Wirtspflanze seltener und streng geschützter Schmetterlingsarten beschrieben wird. Zur Sicherung und zum Erhalt der vorhandenen, wertvollen Strukturen, erfolgte die förmliche Aufnahme der Fläche in das B-Plan Gebiet als Maßnahmefläche.

Der übrige Teil der Fläche, mit Ausnahme der beschriebenen Fläche zwischen Telekom-bauwerk und Wohnbebauung ist weitgehend frei von Pioniergehölzen. Dies wurde auch bei der Begehung vor Ort bestätigt und im Bild festgehalten.

Zusammenhängende Verbindungsstrukturen wie Hecken und Gewässer, welche für den Biotopverbund von Bedeutung sind, verlaufen nicht durch den Untersuchungsraum. Die Fläche liegt zwischen bereits bestehenden Siedlungsstrukturen und könnte einigen Tierarten als Lebensraum und Trittstein dienen. Allerdings ist eine maßgebliche Biotopverbundfunktion durch die Lage der Fläche nahe der zerschneidenden Bundesstraße 6 begrenzt. Es bestehen östlich in der Nähe des Planungsraumes Flächen, die eine Biotopverbundfunktion besitzen und die Dresdener Heide mit südlicheren Bereichen über den Helfenberger Grund verbinden.

Im Bebauungsplangebiet ist das Vorkommen siedlungsrandtypischer Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger, die Lebensräume in den großen kaum genutzten Flächen finden, zu erwarten. Im Umfeld auf den teilweise vernässten Flächen, vor allem weiter nördlich des Untersuchungsraumes an den Grabensystemen der Marienbäder (FFH-Gebiet „Prießnitzgrund“) ist ein großes Artenspektrum an Amphibien bekannt.

Geschützte Arten

Durch die Träger öffentlicher Belange (z. B. NABU) wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des B-Plans nach FFH- Richtlinie geschützte Arten vorkommen. Aus diesem Grund wurde durch die Landeshauptstadt Dresden die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags veranlasst.

Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag für die Artengruppe Lepidoptera zum Bebauungsplan Nr. 213, Dresden- Weißig Nr. 15 Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße“ wurde durch das Büro Kühfuss am 19.11.2007 vorgelegt [10]. Im Rahmen des Gutachtens war zu klären, inwieweit mit der Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen geschützter Bläulingarten (Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling und Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling) verbunden sind.

Grundlagen des Gutachtens waren:

1. eine Vegetationserfassung zur Überprüfung des Vorhandensein der Art Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Wirtspflanze des Wiesenbläulings,
2. die Suche nach Präimaginalstadien (Eier, Eihüllen, Häutungsreste der Larven) und Fraßspuren in den Blütenköpfen des Großen Wiesenknopfes (aufgrund des Untersuchungszeitpunktes war dies die einzige mögliche Methodik),
3. die Suche nach dem Vorkommen von Wirtsameisen im Umfeld der Pflanzenbestände.

Mit Hilfe dieser methodischen Grundlagen wurden im Geltungsbereich des B-Plans beide Arten nachgewiesen. Der direkte Nachweis der Falter war aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht mehr möglich.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 15 von 46

Die Wirtspflanze, der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), wurde auf dem Baufeld selbst und zwei angrenzenden Wiesenflächen gefunden. Zwei der untersuchten 25 Blütenköpfe wiesen die typischen Fraßspuren auf.

Die Wirtspflanze kommt im Bereich der Nasswiese (Flurstück 417) sehr häufig, im übrigen Bebauungsplangebiet jedoch nur in geringer Anzahl und an nur einer Stelle vor (westlich der Nasswiese und südlich der Heinrich-Lange-Straße).

Außerhalb des Bebauungsplangebietes, östlich der Forststraße existiert eine Frischwiese größerer Ausdehnung, welche sowohl den Faltern als auch den Wirtspflanzen beste Lebensbedingungen bietet. Gleiches gilt für den Nasswiesenbereich innerhalb des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes.

5.1.3 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum befindet sich im Bereich einer pleistozänen Hochfläche innerhalb der Lausitzer Grundgebirgsplatte des Granodiorits. Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des quartären Hauptgrundwasserleiters. Im Eingriffsbereich ist nach den geologischen Kartenwerken mit Sanden und lehmigen Sanden zu rechnen. Dies wird im Rahmen der Baugrunduntersuchungen bestätigt [11]. Erbohrt wurde unter dem Mutterboden Auelehm, im Mittel 0,6 m mächtig. Im Liegenden des Auelehms im Mittel 0,7 m Schmelzwassersande, darunter im Mittel 2 m Geschiebelehm, im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes Hangschutt im Mittel 1,3 m mächtig.

Das angeschnittene Grundwasser hat einen Ruhewasserspiegel zwischen 0 und ca. 1,0 m unter Gelände. Hierbei dürfte es sich um eine lokale Wasserführung handeln. Im Untersuchungsraum sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Zum Vorhaben liegt ein „Geotechnischer Bericht über die Hauptuntersuchung des Baugrundes“ von EIBS erarbeitet 1999 vor. Hier wird eine Lagerung von 5 Schichten mit unterschiedlicher Durchlässigkeit am Standort ausgewiesen. Schicht 1 und Schicht 3 werden als gering tragfähig, schwer durchlässig und wasserstauend ausgewiesen.

In „Zusammenfassung der Berichte ...“ ebenfalls von EIBS, erarbeitet 2009 wurden aus weiteren Bodenproben laborativ Durchlässigkeiten für die Schichten 1 - 4 bestimmt. Hier wird für alle Schichten eine schwere Durchlässigkeit zwischen $1,27$ bis $1,3 \cdot 10^{-9}$ m/s angegeben. Diese Ergebnisse liegen damit noch wesentlich unter den Durchlässigkeitsparametern, die im geotechnischen Bericht von 1999 enthalten waren.

Radonbelastung

In Teilen des Stadtgebietes von Dresden kommt es aufgrund der geologischen Verhältnisse zu „geogen bedingten“ erhöhten Gehalten von natürlichen radioaktiven Elementen. Hierbei spielt insbesondere das Edelgas Radon eine Rolle. Im Umweltatlas wurden im Hinblick auf die Bautätigkeit in der Stadt entsprechende Flächen mit erhöhtem Radonrisiko für Bebauung ausgewiesen. Das B-Plan-Gebiet liegt demnach in einem Bereich mit einer erhöhten Radonbelastung.

5.1.4 Schutzgut Wasser

5.1.4.1 Grundwasser

Bedeutende Grundwasserleiter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine Grundwasserführung ist jedoch in den unter dem Auelehm liegenden Schmelzwassersanden zu

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 16 von 46

verzeichnen. Es handelt sich hierbei um einen lokal vorhandenen Grundwasserleiter. Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen 1 m und 0 m, wobei diese Angabe zumeist einen Druckwasserspiegel bzw. den Ruhewasserspiegel in den Bohrprofilen repräsentieren dürfte.

Unterschiedliche Aussagen (siehe 5.1.3) wurden zu den Durchlässigkeiten des Untergrundes getroffen. Neuere Untersuchungen gehen dabei von geringeren Durchlässigkeiten aus als das geotechnische Gutachten aus dem Jahr 1999 [1].

Nach vorliegenden Informationen wurden im Zuge von Erdarbeiten Dränagen freigelegt bzw. angeschnitten. Das bedeutet, dass dieser Bereich schon seit langer Zeit einer künstlichen Entwässerung unterliegt. Die Vermutung liegt nahe, dass auch die angrenzenden Wohnflächen durch Dränagen entwässert werden.

5.1.4.2 Oberflächengewässer

Im direkten Untersuchungsraum (B-Plan-Gebiet) sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einiger Entfernung befinden sich am Rand der Dresdener Heide einige Teiche. Fließgewässer sind in der Nähe des B-Plan-Gebietes vorhanden (östlich: Weißiger Dorfbach, westlich: Wiesengraben, Heinrich-Lange-Graben).

5.1.4.3 Überschwemmungsgebiete

Im Bebauungsplangebiet wurden keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Rechtswirksame Überschwemmungsgebiete befinden sich westlich im Bereich der Heinrich-Lange-Straße (Wiesengraben) und östlich der Forststraße (Weißiger Dorfbach).

Zu beachten ist, dass die Situation im Umfeld des Bebauungsplangebietes hinsichtlich des Oberflächenabflusses sehr angespannt ist. Bei Starkregenereignissen ist wild abfließendes Wasser nicht auszuschließen.

5.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima in Sachsen wird vor allem durch den Anstieg der Höhenlage beeinflusst. Der Raum Dresden ist dem Klimatyp „warmgemäßigtes Regenklima, immerfeucht sommerwarm“ zuzuordnen. Im Umweltatlas der Stadt Dresden werden folgende Klimadaten angegeben:

Parameter	Hochfläche (relevant für den Untersuchungs- raum)	Talboden (Stadttrand)	Talboden (Stadtkern)
Jahresmittel Luft- temperatur in C°	8,8	9,2	9,9
Mittl. Anzahl der Som- mertage mit max. Temp. ≥ 25 °C	37,2	44,3	48
Mittl. Anzahl der Eista- ge mit max. Temp.	27,3	19,8	15

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 17 von 46

Parameter	Hochfläche (relevant für den Untersuchungs- raum)	Talboden (Stadttrand)	Talboden (Stadtkern)
< 0 °C			
Jahresniederschlag in mm	668		

Der Bebauungsplanbereich wird aufgrund seiner Höhenlage durch ein im Vergleich zum Elbtal feuchteres und kühleres Klima gekennzeichnet. Durch das Feuchteangebot von verschiedenen Vegetationsflächen und auch der nah gelegenen Dresdner Heide kommt es im Umfeld zur Kaltluftentstehung und Nebelbildung. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen. Die Planungshinweiskarte Klima der Landeshauptstadt Dresden weist für die Wiesenfläche eine „Übergangszone Grünflächen im Stadtrandbereich“ aus.

Der Planungsbereich liegt im Stadtrandbereich mit einer durchschnittlich leicht erhöhten Schadstoffbelastung (NO₂) von 25-35 µg/m³. Aufgrund der angrenzenden großen Freiflächen ist trotz des begrenzt zunehmenden Verkehrs in und aus dem neuen Wohngebiet nicht mit einer spürbaren Zunahme der lufthygienischen Belastung (Autoabgase) zu rechnen.

Die Bundessztaße 6 ist etwas höher belastet. Der Abstand der südlichen Grundstücksgrenze bis zur B 6 beträgt ca. 50 m. Nach Angabe des Umweltamtes wurden Luftbelastungen von 41,5 mg NO₂/m³ Luft an der Bundesstraße 6 gemessen (Jahresmittelwert). Es wird davon ausgegangen, dass die Belastung der Straße nicht zu einer Erhöhung der oben genannten Werte für das Bebauungsplangebiet führt, da diese Belastung daraus bereits resultieren dürfte.

5.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Südwestlaußitzer Hügellandes, welches geprägt wird durch zahlreiche zusammenhängende Verebnungsflächen, Hügel- und Kuppengebiete sowie einzelne Talmulden.

Das Untersuchungsgebiet liegt inmitten des Schönfelder Hochlandes, welches das rechtselbische Vorfeld zur Sächsischen Schweiz bildet und aufgrund der ausgeprägten Hochfläche eine Besonderheit im Südwestlausitzer Hügelland einnimmt. Östlich von Weißig befinden sich innerhalb der Hochfläche verschiedene Phorphyrtauftragungen (Härtlingskuppen), die landschaftsprägend sind und Höhen bis zu 344 m NHN erreichen (Napoleonstein). Das Relief ist somit bewegt, das Landschaftsbild kann aufgrund der Landnutzung lokal als vielfältig und strukturreich betrachtet werden. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Hochflächen entsteht jedoch aufgrund der zum Teil sehr stark ausgeräumten Fluren auch ein gegenteiliger Eindruck.

Das Ortsbild von Weißig ist typisch dörflich geprägt. Im Bereich der nach 1990 gebauten Wohngebiete ist der Charakter eher als kleinstädtisch zu bezeichnen. Es sind im Rahmen der Begehung keine ortsbildstörenden Sachverhalte festgestellt worden.

Das Bebauungsplangebiet liegt, wie beschrieben, auf einer früher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Bebauung, die heute eine Wiesenfläche (Pferdeweide) darstellt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 18 von 46

Insgesamt gesehen ist das Ortsbild von Weißig in seiner Wertigkeit als durchschnittlich anzusehen. Die Fläche des Bebauungsplans weist als Wiese in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Wertigkeit auf.

5.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege und des Landesamtes für Archäologie bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Es wurde aber auf die Meldepflicht für den Fall von Bodenfunden hingewiesen.

5.1.8 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.

5.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.2.1 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Erholungspotential

Die für Neubebauung in Anspruch genommenen Flächen haben in der bisherigen Nutzungsform für die Erholung keine Bedeutung. Durch das Bauvorhaben entsteht ein Wohngebiet, mit dem sich auf den Flächen auch ein Erholungspotential ergibt.

Verkehrslärm

Durch den Zu- und Abfahrtverkehr zum Wohngebiet kommt es zu Lärmbeeinträchtigungen in dem für ein Wohngebiet üblichen Maß. Durch Beschränkung der Geschwindigkeit wird dieser Einfluss reduziert. Von den angrenzenden Sportstätten gehen bereits Schallemissionen aus, die, wie auch die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 6 im Süden, als Vorbelastung zu werten sind.

Es wird empfohlen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen:

Für das zur Dresdner Straße (B6) nächstliegende Einzelhaus (östlich am Fußweg zur Dresdner Straße liegend) sollen Schlafräume hinter der Süd-, Südost und Südwestfassade mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung ausgestattet werden.

In der Bauphase ist von einer temporären Beeinträchtigung der Anwohner durch den Baustellenverkehr und Baumaschinen auszugehen. Es wird empfohlen, besonders Lärmintensive Arbeiten, wie Bodenverdichtung, in Zeiten durchzuführen, in denen möglichst wenig Bewohner anwesend sind (innerhalb der Woche).

Sportanlagen- und gewerblicher Anlagenlärm

Im vorliegenden Gutachten [2] wird für Fenster in Gebäuden, die an das Flurstück 414 angrenzen, die Schallschutzfensterklasse II gefordert und daraus abgeleitet durch textliche

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 19 von 46

Festsetzung gesichert. Ebenso wird für die Bebauung unmittelbar an der Heinrich-Lange-Straße aufgrund der Lärmvorbelastung durch Sportanlagen und zugehörige Stellplatzanlagen ein entsprechender Schallschutz durch Festsetzung im Bebauungsplan vorgegeben. Da der Schallschutz bei geöffneten Fenstern nicht mehr besteht, sind Räume mit sensibler Nutzung zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungselementen der gleichen Schallschutzklasse auszustatten.

Ergebnis: Verbesserung des Erholungspotentials, Einhaltung des Lärmschutzes durch geeignete Maßnahmen erforderlich.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das Bauvorhaben werden bestehende Biotopstrukturen beseitigt und neue geschaffen. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um ehemalige Äcker und Gartenbauflächen, die heute als Pferdeweide genutzt werden (Wirtschaftsgrünland).

Die Flächen sind für das Schutzgut von vergleichsweise geringem Wert. Einige Pioniergehölze, die sich im Laufe der Zeit auf der Fläche nahe dem Telekomgrundstück angesiedelt haben, werden dort belassen. Es erfolgt nur ein Eingriff im notwendigen Maße zum Bau des Regenrückhaltebeckens und der dazugehörigen Infrastruktur.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen entstehen auf dem Gelände zwei Grünflächen (um das Regenbecken im Nordosten und im südlichen Drittel des Bebauungsplangebietes). Außerdem werden 16 Bäume an der Planstraße A und weitere auf den privaten Grundstücken gepflanzt (1 Laub- oder Obstbaum je Parzelle). Zudem wird die Gestaltung von Hausgärten neue Lebensräume für einige Tierarten bieten.

Im Bereich des Flurstücks 417 sind wertvolle Strukturen einer Nasswiese (siehe Abschnitt 5.1.2) vorhanden. Aufgrund dessen wird derzeit durch das Umweltamt der Stadt Dresden eine Biotopfeststellung durchgeführt, da Anzeichen für ein Biotop nach § 26 BNatSchG erkennbar sind.

Im Zuge der Planung wurde das nördliche Regenrückhaltebecken soweit wie möglich nach Norden verschoben, um diesen Bereich als potentiellen Lebensraum zu erhalten. Zur Sicherung und zum Erhalt der vorhandenen Nasswiese, erfolgte die förmliche Aufnahme der Fläche in das Bebauungsplangebiet als Ersatzlebensraum für besonders und streng geschützte Arten. Hiermit soll auch der Verlust, des in [10] auf der geplanten Bebauungsfläche inselhaft nachgewiesenen Einzelstandortes des Großen Wiesenknopfes, ausgeglichen werden.

Die vorhandene Nasswiese ist deshalb im bestehenden Zustand zu erhalten. Dies schließt auch die bisherige Pflege der Fläche (jährliche, zweimalige Mahd) mit ein. Bezüglich der bauzeitlich einzuhaltenden Schutzmaßnahmen wird auf die „Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Luft) vom 24.07.2002 verwiesen.

Im Rahmen eines Grünordnungsplans wird der Eingriff den geplanten grünordnerischen Maßnahmen gegenübergestellt und anhand der Methodik der Stadt Dresden quantifiziert. Es besteht ein Ausgleichsbedarf für den geplanten Eingriff, der durch die Sicherung des nahe gelegenen Ersatzlebensraumes kompensiert wird.

Geschützte Tierarten

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag [10] prüft mittels methodischer Vorgehensweise die Erheblichkeit des Bebauungsplanes Nr. 213. Die Einschätzung des Gutachters, dass bei Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz keine erhebliche Beeinträchtigung der Population vorliegt, ist schlüssig. Ausschlagge-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 20 von 46

End für diese Einschätzung ist die Tatsache, dass die Wirtspflanze beider Bläulingsarten nur in geringer Anzahl an einer Stelle des Plangebietes vorkommt.

Im Fachbeitrag wird nachgewiesen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Population der beiden Bläulingsarten vorliegt. Eine Alternativenprüfung ist demnach nicht erforderlich.

Ergebnis: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird bedingt durch die geplante Baumaßnahme erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff wird durch Ersatzmaßnahmen innerhalb der B-Plan Fläche ausgeglichen. Auf der Fläche selbst entstehen durch die Anlage von Gehölzstrukturen und Grünbereichen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Vorhandene Biotopstrukturen im Bereich der ins Bebauungsplangebiet aufgenommenen Nasswiese sind zu erhalten.

5.2.1.3 Schutzgut Boden

Die Böden im weiteren Untersuchungsraum sind anthropogen bereits stark überprägt (Versiegelung im urbanen Raum wie Gebäude, Verkehrsflächen etc.). Durch das Bauvorhaben werden unversiegelte Flächen überbaut, es kommt so zu einem Funktionsverlust des Bodens.

Durch Anlage von Lagerflächen in der Bauphase können Bodenverdichtungen auftreten. Diese können durch Anordnung der Baustellenflächen innerhalb der anlagebedingt sowieso beeinträchtigten Bereiche minimiert bzw. vermieden werden (z. B. Lagerung im Bereich von Verkehrsflächen und den Baufenstern, soweit möglich). Baubedingte Einwirkungen aufgrund von Schadstoffeinträgen können auf den unversiegelten Flächen stattfinden. Diese sollten durch geeignete Maßnahmen (Überprüfung der Technik, kein Auftanken auf der Baustelle) beherrschbar sein. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann es ebenfalls zur Verdichtung durch schwere Baumaschinen kommen. In Bereichen, in denen gepflanzt werden soll, ist die Bodenverdichtung soweit als möglich zu vermeiden.

Für die Flächenversiegelung kann keine Kompensation vor Ort vorgenommen werden. Es sind Entsiegelungsmaßnahmen an anderen Standorten im Stadtgebiet von Dresden, hier: Abbruch von aufgelassenen Gärtnereistandorten Marienberger Straße in Dresden-Seidnitz, Berthold-Haupt-Straße in Dresden-Leuben und in Dresden-Meußlitz, Struppener Straße vorgesehen.

Ergebnis: Das Schutzgut Boden wird durch die Baumaßnahme durch Versiegelung und Befahren mit Baumaschinen beeinträchtigt.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser (Wasserhaushalt)

Die zum Thema Wasser vorliegenden Gutachten wurden ausgewertet und es wurden zusätzlich telefonische Auskünfte von den Bearbeitern eingeholt.

Grundwasser

Das Bauvorhaben führt durch die Anlage der Gebäude (Wohnhäuser und Garagen) sowie die Stellplätze zu einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Untersuchungsraum. Dadurch wird das Wasseraufnahmevermögen weiter reduziert und es kommt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Zusätzlich ist mit Verdunstungsverlusten zu rechnen. Eine Nutzung des lokalen Grundwasserleiters für die Bereitstellung von Trinkwasser ist nicht bekannt.

Im Rahmen eines **hydrogeologischen Gutachtens** [9] wurde die Situation bei Eingriffen in den Grundwasserleiter modellhaft berechnet und dargestellt. Unterirdische Gebäudeteile sind Hindernisse auf dem Weg des Grundwassers. Das Hindernis verursacht einen lokalen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 21 von 46

Aufstau im Anstrom und eine Absenkung im Abstrom. Die Größenordnung von Aufstau und Absenkung kann pauschal nicht angegeben werden und muss bei Erfordernis berechnet werden. Aus den durchgeführten geohydraulischen Modellrechnungen, die für verschiedene Varianten der Unterkellerung durchgeführt wurden, wurden die möglichen Veränderungen des Grundwasserregimes modellhaft ermittelt.

Der anstehende Boden ist durch eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Es erfolgt kaum Grundwasserneubildung. Im Untergrund findet derzeit kein nennenswerter Grundwasserabfluss statt. Auch deshalb weist die auf dem Flurstück 417 befindliche Nasswiese ganzjährig einen hohen Wasserstand auf.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine, den Schutzbestimmungen des § 26 Sächs-NatSchG unterliegende, Binsen- und seggenreiche Naßwiese. Die Wiese ist im Rahmen des B-Planes zu sichern und im vorhandenen Zustand zu erhalten. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind zu unterlassen.

Aufgrund dessen, ist der Einbau von Kellern, einschließlich der damit verbundenen Drainageleitungen, im Baugebiet ausgeschlossen worden. In die Rohrbettung und -umhüllung der eplanten Leitungstrassen sind in hinreichendem Abstand Sperrriegel aus bindigem Material einzubauen. Mit diesen Maßnahmen soll eine mögliche, unkontrollierte Entwässerung der Flächen verhindert werden.

Diese Festlegungen erfolgten auch im Sinne der Stadtentwässerung Dresden GmbH, welche einer Einleitung von (in Drainagen) gefasstem Grundwassers in die Kanalisation nicht zustimmt.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers wurden verschiedene Konzepte untersucht. Insbesondere nach den letzten Laboruntersuchungen hinsichtlich der Durchlässigkeit des Bodens (EIBS, 2009) wurde davon ausgegangen, dass der anstehende Boden keine nennenswerte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zulässt. Insofern wäre die Ableitung und Vorflut des Niederschlagswassers erforderlich. Es war deshalb immer vorgesehen, zumindest das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser über zwei zentrale Regenrückhaltebecken und einer entsprechende Kanalisation dem Weißiger Dorfbach zuzuführen.

Für das auf den unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wurde zwischenzeitlich vorgesehen, die Ableitung in einer 1 m hohen, durchlässigen Aufschüttung auf den vorhandenen, schwerdurchlässigen Boden in Richtung der vorhandenen Feuchtwiese zu bewirken. Die Aufschüttung sollte entsprechend dem vorhandenen Geländegefälle terrassenförmig modelliert werden. In dieser durchlässigen Schicht sollte der anfallende Abfluss von Süd nach Nord abgeleitet werden. An den westlichen, nördlichen und östlichen Rändern der geplanten Bebauungsflächen sollten Sickerdrains angeordnet werden, um das in der Leitschicht zufließende Wasser abzufangen und der vorhandenen Feuchtwiese zuzuführen. Zur dezentralen Zwischenspeicherung von oberflächlichem Abfluss wurden auf den Grundstücken jeweils Sickermulden vorgesehen. Dieses Konzept wurde ausführlich in „Zusammenfassung der Berichte ...“ (EIBS, 2008) beschrieben und in einem hydrogeologischen Modell nachgerechnet. Die Größe der Sickermulden wurden in diesem Bericht „iterativ“ bestimmt.

Diese Lösung wurde jedoch aus städtebaulichen-, bautechnischen- und Kostengründen verworfen, so dass nunmehr auch der Abfluss von den unbefestigten Flächen über dezentrale Rückhaltesysteme (Mulden-Rigolen System) verzögert an die geplante Regenwasserkanalisation abgegeben werden soll.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 22 von 46

Für die Bemessung der Mulden-Rigolen Systeme zur Fassung des Abflusses von unbefestigten Flächen in den Grundstücken und den Nachweis der geplanten zentralen Regenrückhaltebecken liegt ein entsprechendes Konzept der itwh Dresden von 2008 vor [11]. Hier wird vorgesehen, sämtliches auf unbefestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser in den Grundstücken über dezentrale Mulden-Rigolen Systeme zwischenzuspeichern und über entsprechend gedrosselte Überläufe verzögert in die geplante, öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Dimensionierung der Mulden erfolgt hier nach den Bemessungsansätzen des DWA Arbeitsblattes 138 und der Nachweis der Regenrückhalteräume nach DWA Arbeitsblatt 117 mittels Langzeitseriensimulation.

Zur zentralen Regenwasserrückhaltung des gesamten Niederschlagsabflusses aus dem Bauungsgebiet sind 2 Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Becken sind so ausgelegt, das eine maximale Drosselwassermenge von 15 l/s zum Weißiger Dorfbach nicht überschritten wird.

Durch das Landesamt für Umwelt und Geologie wurde darauf hingewiesen, dass eine direkte Einleitung des Regenwassers von Dachflächen in das Grundwasser nicht statthaft ist. Es sollte daher eine Dichtung der Becken vorgesehen werden. Hierzu waren technische Lösungen zu prüfen.

Als Vorzugsvariante der aktuellen Planung des Büros IPRO wurden 2 Betonbecken vorgesehen. Die Alternativen hierzu waren eine Lösung mit nur einem Becken und eine Verbringung des Regenwassers auf Flächen nördlich der Heinrich-Lange-Straße. Die Wahl der Variante mit 2 geschlossenen Stahlbetonbehältern wird mit den hohen Grundwasserständen begründet. Die Vorzugsvariante wurde mit der Stadtentwässerung Dresden abgestimmt. Bei der Wahl der Lösung für das Regenwasser wurde eine naturferne, aber technisch sehr gut beherrschbare Variante gewählt. Durch die Maßgabe, das Regenwasser vom Grundwasser fern zu halten, ergeben sich eine Reihe von technischen Zwangspunkten. Der Bau eines offenen Beckens, gegebenenfalls mit Bepflanzung (Wasserpflanzen), wurde daher in der Planung von IPRO nicht diskutiert.

Ein Becken wird neben dem Spielplatz angeordnet, ein weiteres Becken im Nordosten des B-Plan-Bereiches. Für den Transport zum Dorfbach wird eine bereits vorhandene Regenwasserleitung DN 500 genutzt. Mit der vorgeschlagenen Vorzugsvariante kann der Eintrag des Regenwassers in das Grundwasser sicher ausgeschlossen werden. Durch die Abdeckung der Becken, ist eine Bepflanzung möglich, die ähnlich wie eine Dachbegrünung angelegt werden kann. Durch die Becken wird Niederschlagswasser zurück gehalten und dem Weißiger Dorfbach gewässerverträglich zugeführt. Die Becken wurden so dimensioniert, dass Regenereignisse mit 10-jährlichem Wiederkehrintervall zwischengespeichert werden können.

Ergebnis: Die Belastung des Schutzgutes Grundwasser wird als nicht maßgeblich angesehen. Es ist jedoch durch geeignete technische Maßnahmen auszuschließen, dass ein Eindringen des Grundwassers in das geplante Rigolensystem erfolgt. Eine Beeinflussung des Grundwasserstandes durch lokalen Aufstau ist nicht auszuschließen, so Gebäude und Anlagen eingebracht werden. Verunreinigungen sind prinzipiell auszuschließen und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Die unterschiedlichen Ansätze für die Betrachtung des Grundwasserflusses in den vorhandenen lokalen grundwasserführenden Schichten sollten bei der weiteren Planung Beachtung finden. Es ist nicht auszuschließen, dass infolge der Eingriffe in den Boden natürlich andrängendes Grundwasser freigesetzt werden kann. [1] geht von teilweise gespanntem Grundwasser aus.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 23 von 46

5.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird im § 1 Abs. 5 als ein Grundsatz formuliert, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten sollen. „Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.“. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen neben anderen Belangen des Umwelt- und Naturschutzes insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Erkenntnisse zum stattfindenden Klimawandel (vorliegender Sachstandsberichts des IPCC, sächsischer Klimabericht) ist die öffentliche Hand aufgefordert, bei heute geplanten und errichteten Wohngebäuden und Baugebieten einen Beitrag zum Ressourcenschutz und damit zur CO₂-Einsparung zu leisten.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), gültig ab 01.01.2009 verwiesen. Insbesondere der Hinweis im B-Plan bezüglich einer Dachfirstausrichtung nach Ost-West sollte im Hinblick auf die Nutzung von Solarthermik und/oder Photovoltaik beachtet werden.

Durch das Bauvorhaben kann es zu lokalklimatischen Effekten wie eine zusätzliche Aufheizung durch überbaute Flächen oder Barrierewirkung durch Bau der Häuser kommen. Diese Auswirkungen sind aufgrund der Lage und der aufgelockerten Struktur des Gebietes am Stadtrand jedoch als nur geringfügig anzusehen.

Der Planungsbereich liegt im Stadtrandbereich mit einer durchschnittlich leicht erhöhten Schadstoffbelastung (NO₂) von 25-35 µg/m³. Die zusätzlichen Zufahrten zum Wohngebiet dürften nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung der Schadstoffbelastung führen. Aufgrund der an die Wohnbebauung angrenzenden Freiflächen ist trotz der zunehmenden Nutzungsintensität durch den Bau von Wohngebäuden sowie die Garagen und Stellplätze nicht mit einer spürbaren Zunahme der lufthygienischen Belastungen durch Fahrzeuge zu rechnen. Die Belastung wird vielmehr im Bereich des üblichen Maßes liegen.

Ergebnis: *Die gegebene Vorbelastung bleibt bestehen.*

Es wird folgende Empfehlung zur Dachausrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) gegeben.

Bei Ausführung von Satteldächern ist die Firstrichtung des Daches so auszurichten, dass in Richtung Süden geneigte und für die Installation von Sonnenkollektoren geeignete Dachflächen entstehen“ (Ost-West-Ausrichtung).

5.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Fläche ist derzeit als Wirtschaftswiese eine privat genutzte Grün- und Freifläche in der Stadtrandbebauung. Die Fläche ist an drei Seiten weitgehend von Wohnbebauung bzw. den zugehörigen rückwärtigen Gärten umgeben. Von der Heinrich-Lange-Straße ist die Fläche aufgrund des Anstiegs nach Süden einsehbar. Durch die seit Jahren geplante Entwicklung der Fläche als Wohnbauland fand eine eher extensive Nutzung bzw. Mindernutzung der Fläche statt. Zu einer Entwicklung von Ruderalflächen kam es jedoch, ausgenommen von einigen Randbereichen mit verwilderter Gartennutzung, nicht. Die Fläche besitzt in Bezug auf das Landschaftsbild eine mittlere Wertigkeit.

Die geplante Nutzung führt zu einer weiteren Verdichtung der örtlichen Bebauung.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 24 von 46

Dieser negative Effekt kann bei der geplanten Bebauung abgemildert werden, da

- neue Gehölzstrukturen an den Rändern des Bebauungsplans gebildet,
- die einzelnen Grundstücke begrünt (zum Teil als Hausgarten, Pflanzung eines Baums je Grundstück)
- die Planstraße durch hochstämmige Bäume markiert werden.

Ergebnis: *Eine Bebauung der Fläche führt zu einem Verlust eines Freiraumes innerhalb der angrenzenden Bebauung. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine Bebauung sind in der Wertigkeit/Sensibilität als mittel zu bewerten, vorausgesetzt der Eingriff findet in einer an das Ortsbild angepassten Ausformung als lockere Bebauung mit einer gezielten Durchgrünung des Gebietes statt.*

5.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch das Bauvorhaben nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die benachbarten Grundstücke nicht durch Niederschlagswasser / Sickerwasser vom Bebauungsplanbereich beeinträchtigt werden.

5.2.2 Ergebnis der Eingriffs-Bilanzierung nach Dresdner Methodik

Für Projekte im Gebiet der Landeshauptstadt Dresden wird eine schutzgutbezogene Bewertung der Auswirkungen eines Bauvorhabens gefordert. Die Dresdner Methodik gibt einen Rahmen für die Bewertung von Flächen, vor und nach Realisierung eines Bauvorhabens, nach einem Punktesystem vor.

Diese Bewertung wurde für den B-Plan im Rahmen des Grünordnungsplans [7] durchgeführt und kann dort im Detail eingesehen werden. Folgende Ergebnisse wurden ermittelt (Gesamtergebnis der Bilanzierung nach Dresdner Modell):

Biotope

Biotope, vorher	24.926
Biotope, nachher	11.454
Differenz	13.472

Es ergibt sich für das Schutzgut Arten und Biotope im Planzustand eine Gesamtpunktzahl von: rund 11.454 (vorher 24.926). Dies stellt zahlenmäßig eine Verschlechterung von 13.472 Punkten dar.

Boden

Boden, vorher	- 4.847
Boden, nachher	- 13.807
Differenz	8.960

Es ergibt sich für das Schutzgut Boden eine Gesamtpunktzahl von rund -13.807 (vorher - 4.847). Die Differenz beträgt 8.960 Punkte.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 25 von 46

Wasserhaushalt

Wasserhaushalt, vorher	-57
Wasserhaushalt, nachher	10.461
Differenz	10.404

Es ergibt sich für das Schutzgut Boden eine Gesamtpunktzahl von rund -10.461 (vorher -57.) Dieser Zahlenwert von 10.404 Punkten stellt eine Verschlechterung dar und charakterisiert die zukünftige bauliche Nutzung.

Klima

Klima, vorher	9.602
Klima, nachher	0
Differenz	9.602

Die Neueinstufung der Flächen führt zu einer Verschlechterung der Klimapunktzahl auf Null Punkte (vorher 9.602). Die Veränderungen sind für ein Baugebiet auf der "grünen Wiese" jedoch nicht zu verhindern.

Erholungsfunktion

Erholungsfunktion, vorher	0
Erholungsfunktion, nachher	95
Differenz	95

Erzielter Punktwert: rund 95 (vorher 0). Dies ist eine geringfügige Verbesserung.

Das Ergebnis der Bewertung besagt, dass das Vorhaben einen Ausgleichsbedarf aufweist. Dies wird insbesondere den Schutzgütern Biotope und Boden deutlich.

Ausgehend von der vorgenommenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden bereits Maßnahmen bestimmt und durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Hierbei handelt es sich um Entsiegelung und Neupflanzung von Gehölzflächen an anderer Stelle.

5.2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Schutzgüter in einem Zustand, wie beschrieben, verbleiben (siehe oben). Werden beispielsweise die Flächen weiter entsprechend der bisherigen Nutzung für Landwirtschaft und Gartenbau betrieben, bleiben die typischen Agrar- bzw. Gärtnerstrukturen bestehen (Grünland bei Weidenutzung, Ackerfläche im Fall der Wiederaufnahme landwirtschaftlicher bzw. gärtnerischer Pflanzenproduktion).

Für den Fall, dass die Flächen ungenutzt brach liegen, ist mit einer Entwicklung von größeren Gehölzstrukturen auf dem Gelände zu rechnen (natürliche Sukzession). In feuchten Bereichen könnte sich die typische Vegetation für feuchte Wiesenbereiche bilden. Diese würde aber sehr wahrscheinlich durch die Gehölze verdrängt werden.

Im Fall einer Entwicklung, wie beschrieben, würde die Fläche Lebensraum für weitere Tier- und Pflanzenarten bieten. Damit wäre der Bereich aus städtebaulicher Sicht als Bauland nur noch bedingt nutzbar bzw. die Eingriffserheblichkeit größer. Die bauliche Nutzung ist jedoch Planungsabsicht der Landeshauptstadt Dresden (siehe Ausweisung von Bauland im Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden).

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 26 von 46

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

5.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

- Minimierung der Flächenversiegelung durch sinnvolle Anordnung und einer nur teilweisen Befestigung der Stellplätze
- Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen,
- Bestandssicherung des vorhandenen Baumbestandes hat Vorrang gegenüber Neupflanzungen,
- Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt durch retentionsfördernde Maßnahmen, (Bau von Regenwasserrückhalteanlagen zentral und dezentral durch Mulden-Rigolen Systeme zur Niederschlagswasser-Retention auf den privaten Grundstücken),
- standortgerechte Biotopentwicklungsmaßnahmen zur Aufwertung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, Boden und Wasser als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Planungsraumes,
- Weitere Entsiegelung und Begrünung auf Ersatzflächen.

5.3.2 Schutzgut Mensch

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.3.3 Tiere und Pflanzen

Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Untersuchungsraumes zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut durchgeführt:

- Baumpflanzungen entlang der Planstraße A sowie auf jeder Parzelle,
- Gehölzpflanzung (Sträucher) im Bereich Regenrückhaltebecken,
- Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) auf dem Spielplatz (ebenfalls Standort eines Rückhaltebeckens) und am
- südlichen Rand des B-Plan-Gebietes zur Abgrenzung der Wohnbebauung von der Klinik,
- Sicherung eines Ersatzlebensraumes für besonders und streng geschützte Arten durch Erhalt der Nasswiesenfläche auf Flurstück 417.

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplanes wird festgestellt, in welchem Maße der Eingriff auf Flächen außerhalb des B-Plan-Gebietes durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Für diesen Zweck sind Flächen innerhalb des Stadtgebietes bereitzustellen.

5.3.4 Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ wird minimiert durch die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze sowie durch die Minimierung des Flächenbedarfes. Eine vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut ist jedoch innerhalb des Untersuchungsrau-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 27 von 46

mes nicht möglich. Aus diesem Grund wird eine Entsiegelung in anderen Stadtgebieten (siehe Abschnitt 5.2.1.3) vorgenommen.

Durch geeignete Maßnahmen sind bauzeitliche Beeinträchtigungen wie z.B. Verdichtung durch Befahren und Bodenerosion bei Starkregenereignissen zu vermeiden.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Das auf den versiegelten Flächen des geplanten Baugebietes anfallende Regenwasser wird gesammelt und zu 2 Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort wird es über einen vorhandenen Regenwasserkanal DN 500 in den Weißiger Dorfbach eingeleitet und damit dem Wasserkreislauf vor Ort wieder zugeführt.

Das auf den unversiegelten Flächen bei Starkregen oberflächlich abfließende Niederschlagswasser wird über die geplanten dezentralen Mulden - Rigolen Systeme mit Drosselung und Überlauf abflussverzögert ebenfalls an die geplante Regenwasserkanalisation abgegeben.

Durch geeignete Maßnahmen während der Bauzeit, ist wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen zu vermeiden.

5.3.6 Schutzgut Klima / Luft

Es sind keine im Bebauungsplan regelungsbedürftigen Maßnahmen erforderlich.

Es wird empfohlen, einen Teil der Heiz- und Elektroenergie der Wohnhäuser mittels Solaranlagen zu gewinnen. Die Solarenergieerzeugung reduziert den Energieverbrauch aus fossilen Quellen und trägt somit zum Klimaschutz bei.

5.3.7 Schutzgut Landschaft

Die Baumaßnahme bedeutet für das Landschaftsbild einen Lückenschluss mit einer weiteren Verdichtung der Bebauung. Die Maßnahme bedeutet einen Verlust einer weitgehend naturbelassenen Freifläche (Wiese). Durch die geplante lockere Bebauung und die grünordnerischen Festsetzungen sind dieser Effekt und die zunächst negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst abzumildern.

Darüber hinaus findet eine weitere Kompensation in diesem Schutzgut mit Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme – Abbruch von ehemaligen Gärtnereien an den Standorten Marienberger Straße, Berthold-Haupt-Straße und Struppener Straße in Dresden-Seidnitz, Dresden-Leuben und Dresden-Meußlitz statt.

5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine mögliche planerische Alternative am Standort wäre eine noch lockere Bebauung gegenüber der vorhandenen Planung. Eine solche Variante würde jedoch aus städteplanerischer Sicht dem vorhandenen Bedarf und der gebotenen Wirtschaftlichkeit der Maßnahme eher nicht gerecht werden.

Sowohl die baulichen Vorgaben als auch geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind für die Struktur des Gebietes als Wohngebiet und dessen Umfeld als angemessen anzusehen. Im Vergleich zu den Planungen Ende der 90er Jahre wurde eine weitgehend aufgelockerte Bebauung angestrebt und im Bebauungsplan festgeschrieben.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 28 von 46

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die durchgeführten Betrachtungen im Umweltbericht basieren auf einer Auswertung der vorhandenen Datenbasis der Landeshauptstadt Dresden sowie einer Ortsbegehung und Erkenntnissen aus Altunterlagen. Die Datenbasis wurde durch das Umweltamt zur Verfügung gestellt und mittels ARCVIEW-GIS ausgewertet.

Die Träger öffentlicher Belange wurden zuvor schriftlich über die Planungsabsicht und die Erstellung eines Umweltberichtes und dessen Inhalte in Kenntnis gesetzt (Scoping-Verfahren).

Mit dem Umweltamt wurde abgestimmt, das Scoping-Verfahren schriftlich durchzuführen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bei der Bearbeitung zu berücksichtigen. Außerdem wurden die Datenbestände des Landes Sachsen zur Lage der Schutzgebiete ausgewertet (Quelle: www.sachsen.de).

Weitere technische Maßnahmen waren nicht erforderlich, da bereits eine schalltechnische Untersuchung vorgelegen hatte [2].

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Zuge der Umweltüberwachung sehen die Gutachter auf Grund der schwierigen hydrogeologischen Verhältnisse und der durch den Grundwasserhaushalt beeinflussten Bereiche mit potentiellen Lebensräumen besonders geschützter Arten, die Notwendigkeit von speziellen Umweltüberwachungsmaßnahmen. So werden die Bauarbeiten durch ein gesondert beauftragtes Ingenieurbüro im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung auf Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen und Vorgaben überwacht. In diesem Rahmen, ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Zuge der Errichtung des Regenrückhaltebeckens die Herstellung einer Grundwassermessstelle vorgesehen.

6.3 Zusammenfassung

Das B-Plan-Gebiet Nr. 213 Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße befindet sich im Dresdner Stadtteil Weißig auf einem Gelände, welches ursprünglich landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt wurde und heute als Grünland (Pferdewiese) dient. Die ackerbauliche bzw. gartenbauliche Nutzung ist seit Jahren eingestellt. Es ist eine Wiesenfläche entstanden.

Die betrachteten Flächen werden im Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden als Bebauungsgebiet ausgewiesen. Ende der 90er Jahre wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, der jedoch insolvenzbedingt keine Rechtswirksamkeit erlangte.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 44.680 m². Grundlage bildet der Bebauungsplan des Planungsbüros GRAS (Entwurf). Darin ist die Entwicklung des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 bis 0,3 vorgesehen. Das Planungsgebiet bietet die Möglichkeit für die Errichtung von 53 Einfamilienhäusern und 7 Doppelhäusern.

Das Gebiet wird durch eine von Norden von der Heinrich-Lange-Straße nach Süden durchgehende Straße erschlossen (Planstraße A). Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist eine weitere Straße für die Erschließung der Grundstücke erforderlich (Planstraße B). Neben den Wohnflächen ist die Anlage einer Grünfläche (Spielplatz, privat) geplant. In diese

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 29 von 46

Fläche wird ein Regenrückhaltebecken integriert, ein weiteres im nördlichen Drittel an der Heinrich Lange-Straße (Planungsstand März 2007, Aktualisierung März 2009).

Im Umweltbericht wurde der Umweltzustand des Gebietes erfasst und eine Bewertung des Eingriffs vorgenommen. Für das Landschaftsbild bedeutet die Maßnahme zunächst einen Lückenschluss in der Bebauung mit dem Verlust einer weitgehend naturbelassenen Freifläche (Wiese). Die vorhandene Bebauung wird damit entsprechend verdichtet. In die Schutzgüter Boden und Wasser wird durch die unvermeidliche Neuversiegelung eingegriffen. Hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen tritt ebenfalls eine Verminderung der Wertigkeit der Flächen ein.

Durch die geplante lockere Bebauung, die vorgesehene Zwischenspeicherung und Rückhaltung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser und die grünordnerischen Festsetzungen ist diesen negativen Auswirkungen zunächst innerhalb des B-Plan Gebietes entgegenzuwirken. Zum Schutz und der Erhaltung einer Nasswiese auf dem Flurstück 417 mit wertvollen, vorhandenen Biotopstrukturen, wurde diese in die Fläche des B-Planes mit aufgenommen. Die Fläche ist unbedingt im vorhandenen Zustand zu erhalten.

Darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes im weiteren Stadtgebiet von Dresden realisiert. Durch den Bauträger wurden hierfür ehemalige Gärtnerereiflächen in Dresden-Seidnitz (Marienberger Straße), Dresden-Leuben (Berthold-Haupt-Straße) und Dresden-Meußlitz (Struppener Straße) zur Verfügung gestellt. Auf diesen Flächen erfolgt der Abbruch von Gewächshäusern, Heizungsanlagen und flächigen Versiegelungen auf insgesamt 19.000 m².

7. Erschließung

7.1. Verkehrserschließung

7.1.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung über die Heinrich-Lange-Straße. Über die Heinrich-Lange-Straße bzw. die Forststraße erfolgt die Anbindung an die südlich des Plangebietes verlaufende Dresdner Straße. Diese stellt als Bundesstraße B 6 die Hauptverbindungsachse der rechtselbischen Dresdner Stadtteile dar. Über die Forststraße erfolgt zudem in nördlicher Richtung die Anbindung an die Ullersdorfer Straße und die Dresdner Heide.

Die aus der Umsetzung des Bebauungsplans resultierenden Mehrbelastungen der Heinrich-Lange-Straße und der Forststraße können von diesen Straßen aufgenommen werden. Die Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen ist in den angrenzenden Straßen teilweise erfolgt (Geschwindigkeitsbegrenzung durch entsprechende Verkehrszeichen).

Im Bereich der Bautzner Landstraße als Verbindung zwischen dem Zentrum von Dresden und Weißig sowie am Ullersdorfer Platz ist insbesondere in den Früh- und Abendstunden zum Berufsverkehr mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Sanierung der Bautzner Landstraße bis zum Ullersdorfer Platz laufen derzeit die Planungen und im Anschluss die abschnittsweise bauliche Realisierung. Ziel der Planungen ist eine deutliche Optimierung des Verkehrsflusses. Im Bereich des Ullersdorfer Platzes sind bereits Maßnahmen der Verkehrsorganisation durchgeführt worden, die zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses geführt haben.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 30 von 46

Mit der Realisierung der Bundesstraße S 177 und der damit u. a. besseren Anbindung an die Autobahn ist mit einer Verkehrsverlagerung zu rechnen, die auch zu einer Entlastung der Bautzner Landstraße Richtung Zentrum von Dresden führt.

Mit der gegenüber früheren Planungen um ca. 50 % verringerten Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet wird nunmehr eine Dichte der Bebauung geplant, die sich sowohl verträglich in die bestehende Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung einordnet als auch die Zunahme der Verkehrsbelastung begrenzt.

Zudem ist das Plangebiet durch Buslinien der Dresdner Verkehrsbetriebe und des Verkehrsverbundes Oberelbe mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Das Gebiet ist mit den Buslinien 61, 229 und 261 durch Umstieg in die Straßenbahn am Ullersdorfer Platz (Linie 11) bzw. am Schillerplatz (Linie 12) auf kurzem Wege an die Dresdner Innenstadt angebunden. Die Zugangswege aus dem Plangebiet zu den Haltestellen an der Dresdner Straße betragen zwischen 100 m (südliches Plangebiet) und 500 m.

Innerhalb der Netzplanung des ÖPNV wird an einer besseren Anbindung von Weißig und dem Schönfelder Hochland gearbeitet. Mit einer optional vorgesehenen zusätzlichen Buser-schließung über die Heinrich-Lange-Straße kann die ÖPNV-Erschließung weiter verbessert werden.

7.1.2. Innere Erschließung

Das Plangebiet selbst wird von der Heinrich-Lange-Straße aus über eine öffentlich gewidme-te Anliegerstraße (Planstraße A) mit einer Gesamtbreite von 9,05 m erschlossen. Die von Norden nach Süden durchgehende Planstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet. Die Fahrbahn ist 4,75 m breit. Auf der östlichen Straßenseite ist ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,00 m vorgesehen, der direkt an den Fuß- und Radweg zur Dresdner Straße anbindet. Parkflächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb eines 2,30 m breiten Stellplatzstreifens auf der westlichen Straßenseite geplant.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist für die Erschließung der Grundstücke eine weitere Straße erforderlich (Planstraße B), die als Ringstraße mit beidseitigen Anbindungen an die Planstraße A ausgebildet wird. Diese Anliegerstraße wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 5,20 m (in Nord-Süd-Richtung) bzw. 6,00 m gestaltet und ist für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Westen wird über kurze private Stichstraßen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind.

Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Dresdner Straße (B 6) im Süden wird als öffentlicher Fuß- und Radweg hergestellt. Mit einem weiteren öffentlichen Fuß- und Radweg von der Planstraße B über das städtische Flurstück 393 b wird eine kurze fußläufige Verbindung zur Heidestraße hergestellt, die das neue Baugebiet besser in den Ort integriert. Diese Wegeverbindung wird in einer Breite von 4,00 m hergestellt, um für Notfälle eine Befahrbarkeit für Rettungsdienste zu gewährleisten. Am südlichen Rand wird diese Wegeverbindung eingrünzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 31 von 46

7.2 Stadttechnische Erschließung

Grundlage der versorgungstechnischen Erschließung des Plangebietes ist die mit den maßgebenden Ämtern der Landeshauptstadt Dresden und den Versorgungsunternehmen abgestimmte Erschließungskonzeption von IPRO Dresden (Stand Februar 2007, Aktualisierung März 2009). Straßenbau und stadttechnische Erschließung sollen in einer gemeinsamen Baumaßnahme realisiert werden.

7.2.1 Bestehende Verhältnisse

7.2.1.1 Baugrundverhältnisse

Zur Beurteilung des Baugrundes liegt das Baugrundgutachten von EIBS GmbH vom 17.02.1999 und vom 07.08.2008 vor. Insgesamt wurden zur Erkundung der Baugrundverhältnisse und zur Entnahme von ungestörten und gestörten Bodenproben 3 Kernbohrungen von max. je 4,00 m Tiefe und 22 Bohrsondierungen von max. je 6,00 m Tiefe abgeteuft. Es wurden vom Hangenden zum Liegenden folgende Schichten erkundet:

- Schicht 1 a: Auffüllung sandig
- Schicht 1 b: Auffüllung bindig
- Schicht 1: Geschiebesand
- Schicht 2: Geschiebelehm
- Schicht 3: Schmelzwassersand
- Schicht 4: Granit zersetzt
- Schicht 5: Granit verwittert

Die Auffüllungen sind nur lokal ausgebildet. Es handelt sich bodenmechanisch um die anstehenden Schichten, in die Fremdmaterial wie z. B. Ziegelsplitt eingetragen wurde.

Die eiszeitlichen Schichten weisen eine sehr unregelmäßige Wechsellagerung und Mächtigkeit auf. Es dominiert in der Schichtausbildung der Geschiebelehm. Die eiszeitlichen Ablagerungen sind nicht durchgehend ausgebildet. Bereichsweise steht der zersetzte Granit an der Oberfläche an. Die max. Mächtigkeit der eiszeitlichen Schichten wurde mit 6,00 m nachgewiesen, wobei die Schichtenfolge bis in die Tiefe noch nicht durchfahren war.

Die anstehenden Schichten 1 - 5 sind in die Übergangsböden zwischen rolligen und bindigen Böden bzw. schwach bindigen Böden einzuordnen. Sie weisen sehr ähnliche bodenmechanische Zusammensetzungen und Eigenschaften auf. Charakteristisch für solche Böden ist ihre sehr ausgeprägte Wasserempfindlichkeit, d. h. schon bei einer geringen Änderung des Wassergehaltes ändert sich ihre Konsistenz sehr stark. Bei einer sehr geringen Wasserzugabe weichen sie sehr rasch auf, geben Wasser aber nur sehr allmählich ab. Sie sind als erdbautechnische sehr schwierige Böden einzuschätzen und sind bei hohem Wassergehalt besonders empfindlich bei dynamischer Beanspruchung.

Die Wasserdurchlässigkeit wurde an ungestörten Proben aus dem Geschiebesand, Geschiebelehm und dem zersetzten Granit im Durchlässigkeitsversuch im Labor bestimmt. Es wurden k_f -Werte zwischen $1 \cdot 10^{-8}$ und $1 \cdot 10^{-9}$ m/s ermittelt. Mit der gemessenen Durchlässigkeit sind die anstehenden Schichten als Dichtungserdstoff geeignet bzw. einzustufen. Unter der Verwendung der entsprechenden Formel wurde der Grundwasserstrom im Untergrund mit der laborativ ermittelten Durchlässigkeit bestimmt. Für einen 2,5 m breiten Streifen

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 32 von 46

ergibt sich ein Grundwasserstrom von $Q = 2 \text{ m}^3/\text{Tag}$. Eine Grundwasserneubildung findet demnach nicht statt. Ein nennenswerter Grundwasserstrom ist nicht vorhanden.

Der Gutachter trifft weiterhin die Feststellung, dass nach Starkregenereignissen und erfolgter Sättigung der Oberbodenschicht ein nahezu vollständiger Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers erfolgt.

Grundwasser wurde im Plangebiet zwischen 0,75 m und 4,80 m unter Gelände angetroffen. Nach starken Niederschlägen ist durchgehend mit einem höchsten Grundwasserstand nahe OK Gelände zu rechnen. Wegen der ausgeprägten Wechsellagerung der eiszeitlichen Schichten ist nicht von einheitlichen Grundwasserverhältnissen auszugehen. Bei den erbohrten Wasserständen dürfte es sich um jeweils lokale Schichtwasserhorizonte handeln, die nur begrenzt miteinander in Verbindung stehen.

7.2.1.2 Bestehende Versorgungsleitungen

In den anliegenden Straßen befinden sich folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Regenwasserleitung DN 500 Sb
- Schmutzwasserleitung DN 400 Stz
- Trinkwasserleitungen DN 150, DN 100
- Gasleitungen MD DN 150
- Elektrokabel
- Leitungen der Telekom
- Kabel der Straßenbeleuchtung

7.2.2. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser durch die DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH kann von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 150 in der Heinrich-Lange-Straße erfolgen. Die innere Erschließung ist so gestaltet, dass die Hauptleitungen im öffentlichen Straßenbereich verlaufen und ein Ringschluss mit dem bestehenden Netz in der Dresdner Straße hergestellt wird.

Nach der vorliegenden Berechnung für den Brandfall kann aus dem Trinkwassernetz auch die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über einen Zeitraum von 2 h bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über Unterflurhydranten in der geplanten Trinkwasserleitung.

7.2.3. Entwässerung

Schmutzwasserableitung

Entsprechend dem mit der Stadtentwässerung Dresden GmbH abgestimmten Entwässerungskonzept wird das Plangebiet künftig im Trennsystem entwässert. Schmutz- und Regenwasser wird in jeweils separaten Kanälen abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird im öffentlichen Bauraum im Mittel zwischen 2,0 und 2,5 m Tiefe unter Oberkante der geplanten Straße verlegt.

Die Anbindung erfolgt an die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 400 Stz in der Heinrich-Lange-Straße. Hierzu ist ein neuer Schacht auf der vorhandenen Leitung zu errichten. Im

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 33 von 46

Bereich der Heinrich-Lange-Straße werden die Hausanschlussleitungen von zwei Grundstücken direkt an die vorhandene Schmutzwasserleitung angebunden.

Regenwasserableitung

Das von den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird der geplanten Regenwasserkanalisation zugeführt. Entsprechend den Schlussfolgerungen des Baugrundgutachtens (vgl. Pkt. 7.2.1.1) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort nicht möglich. Daher wird die Kanalisation und Speicherung sowie die verzögerte und dosierte Abgabe des Regenwassers in baulich gefassten Retentionsanlagen (Regenrückhalteanlagen) vorgesehen.

Wegen der Grundwasserverhältnisse ist der Bau von naturnahen Rückhalteanlagen in Form von offenen Erdbecken nicht möglich. Es werden deshalb geschlossene Stahlbetonbehälter als Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen.

RRB 1 wird unter der geplanten Grünfläche im Bereich Einmündung der Planstraße B in Planstraße A angeordnet. In dieses wird das Regenwasser der südlich gelegenen Grundstücke sowie der anliegenden öffentlichen Straßenflächen eingeleitet. Das erforderliche Beckenvolumen beträgt 217 m³. Die eingeleitete Drosselmenge aus dem RRB 1 in die weiterführende Kanalisation beträgt 10 l/s.

RRB 2 wird auf dem Flurstück 418/1 errichtet. In dieses wird das Regenwasser der nördlich gelegenen Grundstücke, der anliegenden öffentlichen Straßenflächen sowie die aus RRB 1 anfallende Menge von $Q = 10$ l/s eingeleitet. Das erforderliche Beckenvolumen beträgt 670 m³. Die eingeleitete Drosselmenge aus dem RRB 2 in die öffentliche Kanalisation beträgt 15 l/s.

Das auf den unversiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann bei Starkregenereignissen nach erfolgter Sättigung der oberen Bodenschicht einen Oberflächenwasserabfluss verursachen. Um den Übertritt von Oberflächenwasser in benachbarte Baugrundstücke bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern, ist zusätzlich ein zweites System zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich.

Auf jedem Baugrundstück ist ein Mulden-Rigolen-Element einzuordnen sowie dessen dauerhafte Unterhaltung zu leisten. Durch entsprechende Geländemodellierung ist das Oberflächenwasser dem jeweils an tiefster Stelle im Grundstück angeordneten Mulden-Rigolen-Element zuzuleiten.

Eine Vorbemessung der dezentralen Mulden-Rigolen-Elemente erfolgte im Gutachten zum Nachweis der schadlosen Verbringung des auf den unversiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers (EIBS 03.2009). Der gedrosselte Ablauf aus der Rigole in die RW-Kanalisation darf höchstens 5 l/s und je Hektar unversiegelter Fläche betragen. Die Bemessung des RRB 2 berücksichtigt die zusätzlich aufzunehmende Menge der Drosselabläufe aller Mulden-Rigolen-Elemente. Von 670 m³ Gesamtretentionsraum dieses Beckens werden 270 m³ hierfür vorgehalten.

Durch die jeweiligen Eigentümer sind für den Zeitraum bis zur Veräußerung der Baugrundstücke bzw. bis zum Baubeginn als auch während der Bauzeit bis zur funktionstüchtigen Herstellung der Mulden-Rigolen-Elemente geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die den Übertritt von Oberflächenwasser verhindern.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 34 von 46

Ein Informationsblatt für die künftigen Bauherren soll auf die geohydrologischen Besonderheiten im Plangebiet aufmerksam machen und Hinweise zur Errichtung und Unterhaltung der Mulden-Rigolen-Elemente geben.

7.2.4. Energieversorgung

Die ENSO Strom Netz GmbH kann die niederspannungsseitige Stromversorgung für den geplanten Eigenheimstandort zusichern. Im Erschließungsplan sind Trassen für die Eit-Erschließung des Wohngebietes vorgesehen.

7.2.5. Wärmeversorgung

Für das Wohngebiet ist zu Heizzwecken die Verwendung von Gas über die ENSO Erdgas Netz GmbH geplant. Der Anschluss kann an die in der Heinrich-Lange-Straße vorhandene Mitteldruckleitung DN 150 erfolgen.

7.2.6. Fernmeldeversorgung

Es ist geplant, die telekommunikationstechnische Erschließung über neu zu verlegende Erdkabel innerhalb der Verkehrsflächen zu realisieren. Die Erschließung des Wohngebietes durch einen Telekommunikationsanbieter ist gewährleistet.

7.2.7. Umverlegung Kabelnetz

Das vorhandene Kabelnetz wird in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer, der als Bauträger die Erschließung des Baugebietes übernimmt und dem Kabelnetzbetreiber umverlegt.

7.2.8. Stadtbeleuchtung

Die Anliegerstraßen werden mit einer öffentlichen Beleuchtung ausgestattet. Die erforderlichen Kabel werden in Erdbauweise verlegt. Die Einordnung der zu errichtenden Straßenbeleuchtung erfolgt ausschließlich im öffentlich gewidmeten Straßenraum.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, der Anlagen für Verwaltungen, der Gartenbaubetriebe und der Tankstellen sind nicht zugelassen.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 35 von 46

Begründung:

Die ausgewiesenen Flächen sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Hier soll die Wohnbebauung der umgebenden Bereiche abgerundet werden. Ergänzende Nutzungen, die dem Gebiet dienen und über die Nutzungen des reinen Wohngebietes hinausgehen, wie Schank- und Speisewirtschaften, Läden etc. ergänzen die Wohnnutzung.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Maß der Nutzung durch die Grundflächenzahl, die zulässige Traufhöhe und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Garagen und Stellplätzen um maximal 0,1 überschritten werden. Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG) darf die Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche um max. 0,30 m überschreiten. Kellergeschosse sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes eines durchgrünten Wohngebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,3 entlang der Heinrich-Lange-Straße und im mittleren Bereich sowie mit 0,25 im übrigen Plangebiet festgesetzt. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Gebiet wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten auf maximal 0,1 beschränkt.

Mit der Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von 3,80 m im Bereich der geplanten eingeschossigen Einfamilienhäuser im rückwärtigen westlichen Teil des Plangebietes bzw. von 6,50 m im übrigen Plangebiet wird auch bei Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss die ortstypische ein- bzw. zweigeschossige Wirkung der Bebauung gesichert. Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG). Die Beschränkung der EG-Höhe auf max. 0,30 m über Straßenniveau erfolgt vor allem im Hinblick auf die Höhenentwicklung im Plangebiet und die höhenmäßige Einordnung in das Niveau der angrenzenden Bebauung. Es wird eine gebietstypische ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht, aber eine übermäßige Höhenentwicklung der Baukörper durch hochliegende Sockelgeschosse verhindert.

Zum Schutz des Grundwasserhaushaltes und um Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung sowie des Biotops auf dem Flurstück 417 zu vermeiden, wird der Bau von Kellergeschossen nicht zugelassen (siehe dazu auch Punkt 8.2.3).

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

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung Einzel- bzw. Einzel- oder Doppelhäuser.

Begründung:

Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur zu erreichen, werden neben den unter 7.1.2 genannten Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Das Plangebiet soll

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 36 von 46

in Anlehnung an die umgebenden Siedlungsstrukturen als Baugebiet für Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entwickelt werden.

Im B-Plan wird die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße umsetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so dimensioniert, dass im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl ein gewisses Maß an Disponibilität gegeben und insbesondere auf der Ostseite und im Süden des Plangebietes eine flexible Parzellierung des Gebietes möglich ist. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile wird zugelassen, da dies keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept hat.

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

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wird textlich festgesetzt. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nur Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung zugelassen. Die Grundflächen der Nebenanlagen werden auf 15 m² je Grundstück begrenzt. Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte werden maximal eine freistehende Garage und ein Stellplatz zugelassen.

Begründung:

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese sonst das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen und werden in ihrer Anzahl beschränkt. Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße A sind Garagen und Carports hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes anzuordnen. Diese Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz und Erhalt des Erscheinungsbildes des Straßenraumes und der in den Straßenraum wirkenden privaten Freiflächen im Plangebiet.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes an der Grenze zum Flurstück 403/23 wird eine private Stellplatzanlage zeichnerisch festgesetzt. Die Stellplätze dienen als Ausgleich für entfallende Stellplätze auf dem Flurstück 403/23 durch die Führung des Fuß- und Radweges zur Dresdner Straße über dieses Flurstück.

8.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zeichnerisch festgesetzt. Die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen für die innere Erschließung des Gebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Außerdem wird im Süden und Westen ein Weg mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' festgesetzt.

Begründung:

Das vorliegende Erschließungskonzept zur inneren Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan nachvollzogen.

Der Plangeltungsbereich bezieht im Norden einen schmalen Streifen der Heinrich-Lange-Straße ein, der in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Sämtliche

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 37 von 46

Straßenverkehrsflächen des Baugebiets mit Ausnahme der Heinrich-Lange-Straße erhalten die besondere Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich'.

Der Fuß- und Radweg im Süden verbindet das Baugebiet direkt mit der Dresdner Straße. Der Fuß- und Radweg im Westen bindet das neue Baugebiet an das bestehende Wohngebiet im Westen an. Die bauliche Ausbildung des westlichen Fuß- und Radweges erfolgt so, dass für Notfälle eine Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge gegeben ist.

8.1.6 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 13, 14 BauGB)

Für das Plangebiet ist die Errichtung von zwei Regenrückhaltebecken (RBB) vorgesehen.

Das auf den privaten Grundstücken auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation, welche in die Regenrückhaltebecken einbindet, einzuleiten.

Das auf den privaten Grundstücken auf unversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden-Rigolen-Elemente gedrosselt über die öffentlichen Regenwasserkanalisation den Regenrückhaltebecken zuzuführen. Die Anordnung der Mulden-Rigolen-Elemente sowie die Geländemodellierung der einzelnen Flurstücke hat so zu erfolgen, dass ein Oberflächenwasserabfluss auf benachbarte Grundstücke verhindert wird.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in privaten Anlagen ist ausgeschlossen.

RRB 1 wird unter der geplanten Grünfläche im Bereich Einmündung der Planstraße B in Planstraße A angeordnet. RRB 2 wird auf dem Flurstück 418/1 errichtet. Östlich des RRB 2 wird das bestehende Telekomgebäude auf Flurstück 418/2 als Versorgungsanlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Begründung:

Mit der zeichnerischen und textlichen Festsetzung der Regenrückhalteanlagen wird das mit dem Umweltamt und der Stadtentwässerung Dresden abgestimmte Entwässerungskonzept zur geordneten Ableitung des Niederschlagswassers planungsrechtlich gesichert. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke und der öffentlichen Planstraßen erfolgt mittels der zwei Regenrückhaltebecken auf Flurstück 418/1 sowie im Zentrum des Plangebietes. Die geplanten Anlagen speichern das Niederschlagswasser und geben es zeitverzögert in gedrosselter Form über die öffentliche Kanalisation in den Weißiger Dorfbach ab. Durch die Anlage von zwei Becken ist die Bebauung des Plangebietes abschnittsweise möglich, ohne dass bereits eine kapital- und betriebskostenintensivere Großanlage für den Endzustand errichtet werden muss. Eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser in dezentralen privaten Anlagen ist infolge des zu geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich.

Mit der Festsetzung der telekommunikationstechnischen Anlage auf Flurstück 418/2 wird das bestehende Telekom-Gebäude planungsrechtlich gesichert.

8.1.7. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im Westen des Plangebietes wird über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten planungsrechtlich gesichert.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 38 von 46

Das Flurstück 403/38 ist mit drei Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Außerdem wird auf dem Flurstück 394/3 ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Anbindung der bestehenden Telekommunikationsleitung an die öffentliche Straße festgesetzt.

Begründung:

Die Erschließung der in 2. Reihe gelegenen Baugrundstücke westlich der Planstraße A erfolgt über kurze private Stichstraßen, die durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gesichert werden.

Die Festsetzung der Leitungsrechte zwischen der Planstraße A und der östlichen Fläche der Ver- und Entsorgungsanlage innerhalb des Flurstück 418/1 bzw. zwischen Planstraße B und der südlichen Fläche der Ver- und Entsorgungsanlage dienen der planungsrechtlichen Sicherung des Entwässerungskonzeptes.

Die Festsetzung des Leitungsrechtes auf dem Flurstück 394/3 und im südöstlichen Bereich des Flurstückes 403/38 auf Höhe des Flurstückes 224 dient der Sicherung des Leitungsbestandes eines Telekommunikationsanbieters.

8.1.8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält eine textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. An den Nordfassaden der ersten Baureihe an der Heinrich-Lange-Straße sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen, Räume mit sensibler Nutzung sind zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungselementen der gleichen Schallschutzklasse auszustatten. Für das zur Dresdner Straße (B6) nächstliegende Einzel-/Doppelhaus (östlich am Fußweg zur Dresdner Straße liegend) sind Schlafräume hinter der Süd-, Südost- und Südwestfassade mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten.

Die an der östlichen Plangebietsgrenze an das Flurstück Nr. 414 angrenzenden Baufelder sind an den zur Tischlerei zeigenden Fassaden Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Räume mit sensibler Nutzung sind in den genannten Fassadenbereichen zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungselementen der gleichen Schallschutzklasse auszustatten.

Begründung:

Nördlich der Heinrich-Lange-Straße grenzt eine große Sportanlage an das Plangebiet an. Die von den Sportanlagen und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ausgehenden Emissionen führen zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte in der nördlichen Baureihe an der Heinrich-Lange-Straße, die im wesentlichen von den gegenüberliegenden Parkplatzflächen herrühren. Daher wird in dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten für diese Baufelder eine angepasste Grundrissorientierung empfohlen, mit der Räume mit sensibler Nutzung möglichst wenig Fenster auf den betroffenen Fassadenseiten erhalten. Darüber hinaus wird im Gutachten für unvermeidbare Fenster in diesen Flächen die Verwendung von Schallschutzfenstern Klasse II mit öffnungsabhängigen Lüftungsöffnungen gleicher Schallschutzklasse vorgeschlagen. Diese weiterreichende Empfehlung wird als verbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wird für Fenster in Gebäuden auf den Flächen, die an das Flurstück Nr. 414 angrenzen, die Schallschutzfensterklasse II gefordert. Da der Schallschutz bei geöffneten Fenstern nicht mehr besteht, sind Räume mit sensibler Nutzung zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungselementen der gleichen Schallschutzklas-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 39 von 46

se auszustatten. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundlage für die aktuell vorliegenden Lärmwerte im Bereich der Dresdner Straße war die gemäß § 47c BImSchG durchzuführende Lärmkartierung für Hauptverkehrsstraßen i. S. der EG-Umgebungsärm-Richtlinie. Für das südlichste Grundstück auf dem Baufeld östlich der Erschließungsstraße wurde ein Nacht-Index in der Pegelklasse über 45 dB(A) bis 50 dB(A) vorgefunden. Durch die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, wonach Schlafräume hinter der Süd-, Südost- und Südwestfassade mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung auszustatten sind, werden die Auswirkungen des Umgebungslärms der Dresdner Straße auf das Plangebiet sachgerecht berücksichtigt.

8.2. Grünordnerische Festsetzungen

Im Grünordnungsplan werden Festlegungen getroffen, die die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, die Regenwasserversickerung, und die Vegetation begrenzen. Die Festlegungen des Grünordnungsplans werden weitgehend als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Für den Ausgleich des im Gebiet nicht zu kompensierenden Eingriffs werden zudem Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen, die bisher geringwertige Flächen ökologisch aufwerten.

8.2.1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die geplante Grünfläche in der Mitte des Plangebietes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Der Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens auf Flurstück 418/1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Das Flurstück 417 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nasswiese“ festgesetzt.

Begründung:

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz hat eine Funktion als parkähnliche Grünfläche und Spielplatz im zentralen Teil der Wohnanlage. Sie soll für die Anwohner begehbar und benutzbar sein und den Wohnwert des Gebietes erhöhen. Dieser Funktion gemäß muss die Bepflanzung und Gestaltung erfolgen.

Die an das nördliche Regenrückhaltebecken angrenzende Fläche liegt außerhalb des Bebauungszusammenhangs und wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Mit den hier festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen wird eine Aufwertung der Biotopstruktur der Fläche angestrebt.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „magere Frischwiese“ dient dem Erhalt und Schutz einer den Schutzbestimmungen des § 26 SächsNatSchG unterliegenden Binsen- und seggenreichen Nasswiese und eines Habitates des Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings.

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

Entsprechend dem Planungsziel werden folgende Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 40 von 46

- M1 - Bereich der privaten Grünfläche (Grünanlage) südlich des Regenrückhaltebeckens an der nördlichen Plangebietsgrenze,
- M2 - Bereich der privaten Grünfläche (Spielplatz).
- M3 - Bereich der privaten Grünfläche (magere Frischwiese) südlich der Maßnahmefläche M1

Begründung:

Durch die Festsetzung der zu entwickelnden Grünstrukturen wird die städtebaulich gewünschte Wohnbebauung mit hohem Grünanteil unterstützt.

Mit den Baum- und Strauchpflanzungen im Umfeld des nördlichen Regenrückhaltebeckens und im Bereich des Spielplatzes wird eine optische Abgrenzung dieser Bereiche und eine Aufwertung der Biotopstrukturen der Flächen erreicht. Im direkten Umfeld der Regenrückhaltebecken dürfen technisch bedingt keine Bäume gepflanzt werden. Hier werden heimische Sträucher vorgesehen. Die Bepflanzung des Spielplatzes besteht aus einer Hecke und Bäumen. Mit der gewählten Anordnung am Rand der Grünfläche wird erreicht, dass sich der Platz deutlich von den übrigen Wohnflächen abhebt.

Bei der auf dem Flurstück 417 befindlichen mageren Frischwiese handelt es sich um eine den Schutzmaßnahmen des § 26 SächsNatSchG unterliegende Binsen- und seggenreiche Nasswiese, welche ganzjährig einen hohen Wasserstand aufweist. Das Sickerwasser steht in größeren Bereichen ganzjährig nahe der Geländeoberfläche. Nach § 26 SächsNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, verboten.

Weiterhin handelt es sich bei dieser mageren Frischwiese neben Teilflächen des Baugebietes und einer östlich liegenden Wiesenfläche um eine von drei Lebensstätten der lokalen Population des nach FFH-Richtlinie streng geschützten Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings.

Der Verlust der Habitate des Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf der Baufläche des Plangebietes ist artenschutzrechtlich nur dann zulässig, wenn die magere Frischwiese in ihrem jetzigen Flächenumfang und bei Erhalt der jetzigen hydrologischen Verhältnisse als Habitatfläche erhalten bleibt.

8.2.3. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Grundwasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Kellergeschossen und zur Ausführung von Medientrassen.

Begründung:

Nach § 34 BNatSchG sind Projekte, die einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Projekten geeignet sind, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Grundsätzlich kann eine Reduzierung des Sickerwasserzuflusses zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Prießnitzgrund“ im Teilbereich Marienbad/Ullersdorfer Landstraße führen. In den gebietsspezifischen Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet „Prießnitzgrund“ wird unter Punkt 3 der Erhaltung und Förderung eines naturnahen Grund- und Oberflächenwasserregimes der Feuchtgebiete einschließlich der zwischen verschiedenen Grundwasserstockwerken und dem Oberflächenwasser bestehenden Wechselbeziehungen besondere

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 41 von 46

Bedeutung eingeräumt. Das Ziel besteht in der Bewahrung bzw. Entwicklung ausgewählter Lebensräume und Populationen mit quantitativ und/oder qualitativ herausragenden Vorkommen im Gebiet sowie einem Natura 2000-Belange fördernden Gebietsmanagement.

Eine Veränderung des Wasserhaushaltes des Plangebietes in seiner Gesamtheit ist bei einer Bebauung und Versiegelung von Teilflächen unvermeidbar. Mit dem Untersuchungsergebnis aus der Hauptuntersuchung des Baugrundes durch das Büro EIBS GmbH wird aufgezeigt, dass die Befürchtungen hinsichtlich einer gravierenden Veränderung des Grundwasserhaushaltes durch eine Bebauung des Gebietes mit negativen Auswirkungen bis in das FFH-Gebiet „Prießnitzgrund“ hinein im erwarteten Umfang nicht zutreffend ist.

Im Ergebnis der Hauptuntersuchung des Baugrundes wird festgestellt, dass kein nennenswerter Grundwasserfluss stattfindet. Nördlich des geplanten Baugebietes liegt der Sportpark Weißig. Diese mit Drainagen ausgestatteten Sportflächen und Gebäude liegen in großen Teilen zwischen geplantem Wohngebiet und den FFH-Gebietsflächen. Negative Auswirkungen auf das nördlich des Sportparks gelegene FFH-Gebiet werden aufgrund des sehr geringen Grundwasserzuflusses aus südlicher Richtung und der bereits in unmittelbarer Nähe durch den Sportpark vorhandenen Störungen ausgeschlossen.

Aufgrund des überwiegend Verdunstungs- und abflussorientierten Wasserhaushaltes wird ein erhöhter oberflächlicher Abfluss im Bebauungsplangebiet zu verzeichnen sein, der mit der Dimensionierung der Regenrückhaltebecken reguliert wird. Für diese Becken wurden in Abstimmung mit dem Unterhaltungslastträger für den Weißiger Dorfbach Regenrückhaltekapazitäten vorgesehen, die Regenereignisse mit 10-jähriger Wiederkehrwahrscheinlichkeit zwischenspeichern und mit gewässerverträglichen Abfluss abgeleitet werden können. Im zu führenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Regenrückhalteanlagen sind darüber hinaus nochmals mögliche Auswirkungen auf Gewässer zu prüfen. Eine erhöhte Überschwemmungsgefahr für die Unterlieger am Weißiger Dorfbach ist durch eine Bebauung des derzeitigen Brachlandes nicht zu erwarten.

Summationseffekte mit weiteren Vorhaben drängen sich im Moment nicht auf, da weitere Bebauungsplanverfahren im Einzugsgebiet des Weißiger Dorfbaches derzeit nicht in Planreife vorliegen. Im Übrigen wären bei weiteren Planungen die gleichen Anforderungen für die schadlose Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers zu erfüllen.

Erhebliche und bis in das nördlich des Sportparks Weißig liegende FFH-Gebiet reichende Auswirkungen werden aufgrund der Baugrunduntersuchungen und der bereits vorhandenen Störungen nicht erwartet. Die Notwendigkeit einer FFH-Erheblichkeitsuntersuchung oder einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht gesehen.

Ungeachtet der unerheblichen Auswirkungen auf die FFH-Gebiete nördlich des Sportparks Weißig werden im Plangebiet Kellergeschosse ausgeschlossen und eine Festsetzung zur Ausführung von Medientrassen getroffen. Damit wird den gebietsspezifischen Erhaltungszielen für das FFH Gebiet „Prießnitzgrund“, welche u. a. die Erhaltung und Förderung eines naturnahen Grund- und Oberflächenwasserregimes zum Ziel haben, entsprochen.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen dem Schutz des auf dem Flurstück 417 befindlichen Biotops „Magere Frischwiese“ gemäß den Bestimmungen des § 26 SächsNatSchG. Dieses Biotop weist ganzjährig einen hohen Wasserstand auf. Das Sickerwasser steht auch nach Beobachtungen der Naturschutzbehörde in größeren Bereichen ganzjährig nahe der Geländeoberkante. Außerdem handelt es sich bei dieser Nasswiese neben Teilflächen des

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 42 von 46

Baugebietes um eine von 3 Lebensstätten der lokalen Population des nach FFH-Richtlinie streng geschützten Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin ist das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG einschlägig, nach dem es verboten ist, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, und Überwinterungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Diese Fragen wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 19.11.2007 geprüft.

Der Verlust der Habitate des Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf der Baufläche des Plangebietes ist artenschutzrechtlich nur zulässig, wenn die magere Frischwiese in ihrem jetzigen Flächenumfang und bei Erhalt der jetzigen hydrologischen Verhältnisse als Habitatfläche erhalten wird.

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

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen. Zur Begrünung und Gliederung des Straßenraumes ist die Pflanzung von 16 Großbäumen in der Planstraße A vorgesehen. Weiterhin wird aus Gründen des Ausgleichs sowie der Eingrünung und Gestaltung des Baugebietes auf jedem privaten Grundstück die Pflanzung mindestens eines standorttypischen Laubbaums oder Obstbaum-Hochstammes festgesetzt. Die Flachdächer und flach geneigten Dächer von Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Jede Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials.

Begründung:

Bäume und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die im Plan festgesetzten Gehölze sollen erhalten und durch Anpflanzungen in den festgesetzten Randbereichen, im Straßenraum und in den privaten Wohngrundstücken ergänzt werden. Um das neue Wohngebiet in die umgebende Bebauung einzubinden, werden Flächen zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern, Baum-Strauch-Gruppen und Baumgruppen am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Baugebietes festgesetzt. Für die Baumreihe auf der westlichen Straßenseite der Planstraße A wurde mit der Nichtfruchtenden Kastanie eine Art gewählt, die den normalen Betrieb der Straße nicht beeinträchtigt und keinen übermäßigen Aufwand zur Straßenreinigung verursacht.

8.2.5 Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ausgleich für die geplante Bebauung werden Abbruch-, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich ehemaliger Gärtnereien in den Stadtteilen Dresden-Leuben, Dresden-Seidnitz und Dresden-Meußlitz mit einer Gesamtfläche von 19.000 m² zugeordnet.

Begründung:

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage des § 8 BNatSchG. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 43 von 46

geplante Bebauung und die dazugehörige Erschließung der bisher unbebauten Flächen verursacht. Minimiert werden die Eingriffe durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Minimierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

Die nach den Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch naturschutzfachlich geeignete Maßnahmen auszugleichen. Geeignete Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet als private Grün- und Gartenflächen jedoch nur begrenzt zur Verfügung. Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird daher den eingriffsrelevanten Flächen die Entsiegelung und Begrünung von ehemaligen Gärtnereien im Stadtgebiet zugeordnet. Diese Ersatzmaßnahmen wurden mit Hilfe des Ausgleichsmodells quantifiziert. Die Flächenbereitstellung für die Ersatzmaßnahme ist vor Baubeginn im Erschließungsvertrag zu regeln.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße ergänzt die Bebauung der angrenzenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Weißig. Zur Sicherung der grundsätzlichen Gestaltungselemente werden in den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 SächsBO aufgenommen.

Begründung:

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Einfriedungen und zur Gestaltung von Carports und Garagen. Es werden nur die für das Ortsbild unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine weitgehende Angleichung an die ortstypische Bebauung zu erreichen und um gestalterische Fehlplanungen zu vermeiden. Die Regelungen beschränken sich auf die wesentlichen Bauformen und Bauteile, um den individuellen Gestaltungswünschen der Bauherren ausreichend Spielraum zu lassen.

In Bezug auf die künftige Dachlandschaft werden Dachüberstände und Dachaufbauten auf das ortstypische Maß begrenzt. Außerdem werden Festsetzungen zur Größe und Anordnung der Dachgauben und zur Vermeidung von Dacheinschnitten getroffen sowie die Verwendung von reflektierenden bzw. glänzenden Materialien ausgeschlossen. Da die Umgebung des Plangebietes keine einheitliche Dachlandschaft aufweist, jedoch traditionelle Dachformen überwiegen, wurden zur Schaffung eines harmonischen Übergangs geeignete Dachflächen mit einer Neigung zwischen 10° bis 48° festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen und Garagen dienen insbesondere dem Schutz des Erscheinungsbildes der Straßenräume und der privaten Freiflächen im Plangebiet. Um das innere Erscheinungsbild des Baugebietes vom Straßenraum her relativ einheitlich und an die Umgebung angepasst zu gestalten, werden Material und Höhe der Einfriedungen (Hecken oder senkrecht gegliederte Zaunanlagen mit max. 1,20 m Höhe) festgesetzt.

8.4. Hinweise

Altlasten

Auf Grund der Vornutzung des Plangebiets wurden keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen wer-

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 44 von 46

den. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Durch die Verdichtung der Bebauung erfolgt eine erhöhte Bodenversiegelung und damit eine Zerstörung von gewachsenem Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Baugrundverhältnisse

Aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse wird dem Erschließungsträger und den Bauherren der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung empfohlen, zur Absicherung der konkreten Baudurchführung eine vertiefende Baugrunduntersuchung auf Grundlage der vorliegenden hydrogeologischen Gutachten erstellen zu lassen.

Bauwerksabdichtung

Auf Grund der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind bei Bauteilen, die in das Grundwasser einbinden, Maßnahmen gegen drückendes Grundwasser vorzusehen. Bauzeitlich ist eine Wasserhaltung erforderlich.

Bodenfunde

Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren. 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.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche, da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Dachausrichtung

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis zur empfohlenen Dachausrichtung im Plangebiet. Danach wird den Bauherren empfohlen, die First-Ausrichtung der Dachflächen in Ost-West-Richtung vorzunehmen, so dass die Installation von Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlagen uneingeschränkt möglich ist.

Gutachten

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis, Untersuchungen mit geologischem Belang dem Landesamt für Umwelt und Geologie zur Übernahme in die landesweite Geodatenbank zur Verfügung zu stellen.

9. Flächenbilanz

Bestand Die Ausgangssituation im Plangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 45 von 46

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	44.630 m ²	100,0 %
Gebäude, Verkehrs- und sonstige versiegelte Flächen	115 m ²	0,3 %
unversiegelte begrünte Flächen	44.335 m ²	99,3 %
Gehölzgruppen	180 m ²	0,4 %

Planung Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	44.630 m ²	100,0 %
öffentliche Verkehrsflächen	5.185 m ²	11,6 %
private Verkehrsflächen (Stichstraßen, Parkplatz)	1.520 m ²	3,4 %
Gebäude- und sonstige versiegelte Flächen	10.925 m ²	24,5 %
teilversiegelte Flächen (wasserdurchlässige Wege, Zufahrten)	1.045 m ²	2,3 %
Grünflächen (Kinderspielplatz, Grünanlagen)	2.215 m ²	4,8 %
sonstige private Grün- bzw. Gartenflächen	21.715 m ²	48,7 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken, Telekomanlage)	2.325 m ²	4,7 %

Im Plangebiet können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 53 Einzelhäuser und 7 Doppelhaushälften neu errichtet werden.

10. Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören fast vollständig privaten Grundstückseigentümern. Mit Ausnahme der schmalen Verkehrsfläche der Heinrich-Lange-Straße am nördlichen Rand des Plangebietes (Flurstück 419/1) und des Flurstücks 393 b (geplanter Weg zur Heidestraße) befinden sich keine Flächen in öffentlichem Besitz. Eine Teilfläche des Flurstückes 403/23 zur Herstellung des Fuß- und Radweges zur Dresdner Straße hat der Erschließungsträger mit Tauschvertrag erworben

Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Gebietes ist eine gesicherte Erschließung, welche entsprechend der Erschließungsplanung des Büros IPRO Dresden hergestellt werden soll. Die Erschließung des Baugebietes wird von einem Erschließungsträger (Flora Grund GmbH) durchgeführt, der diese Maßnahmen auch finanziert. Die Durchführung wird mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Nach Realisierung der Bebauung ist die Übernahme der Anliegerstraße (Planstraße A und B) als öffentliche Straße und der Geh- und Radwege durch das Straßen- und Tiefbauamt vorgesehen.

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Lediglich im Bereich des Fuß- und Radweges zur Dresdner Straße ist ein Grunderwerb durch den Erschließungsträger mit anschließender Übertragung an die Stadt notwendig. Ein öffentlich-rechtliches Verfahren ist dazu nicht erforderlich. Der Erwerb der Fläche für den Fuß- und Radweg erfolgt über einen Flächentausch mit dem Grundstückseigentümer des Flurstückes 403/23.

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung September 2009

Seite 46 von 46

11. Gutachten

- [1] EIBS GmbH: Geotechnischer Bericht über die Hauptuntersuchung des Baugrundes Wohngebiet Bauer Schöne in Weißig. Dresden, 17.02.1999
- [2] Müller BBM: Bebauungsplan „Bauer Schöne“ im Ortsteil Weißig der Gemeinde Schönfeld-Weißig, Schalltechnische Untersuchung Gewerbe- und Sportanlagengeräusche, 30.10.1998
- [3] Nickel Landschaftsarchitektur und Umweltplanung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bauer Schöne“, OT Weißig, Dresden, November 1998
- [4] Nickel Landschaftsarchitektur und Umweltplanung: Untersuchung zu Voraussetzungen und Möglichkeiten der Regenwasserversickerung am Standort des B-Planes „Bauer Schöne“ im Ortsteil Weißig mit Nachweis der Regenwasserbewirtschaftung, Dresden, November 1998
- [5] IPRO DRESDEN: Bebauungsplan Nr. 253 Dresden-Weißig Nr. 10 Bauer Schöne, Regenwasserbewirtschaftungskonzeption, überarbeitete Fassung 13.09.1999/ 27.09.1999
- [6] Pöyry GWK GmbH: Bebauungsplan Nr. 213 Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße Bauer Schöne, Umweltbericht. Dresden, 19.03.2009
- [7] Pöyry GWK GmbH: Bebauungsplan Nr. 213 Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße, Grünordnungsplan. Dresden 24.02.2009
- [8] IPRO DRESDEN: Bebauungsplan Nr. 253, Dresden-Weißig Nr. 10, „Bauer Schöne“ Erschließungskonzeption, 28.02. 2007
- [9] Pöyry GWK GmbH: Bebauungsplan Nr. 213 Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße, Hydrogeologische Bewertung des Plangebietes und Prüfung der räumlichen Einordnung von Kellergeschossen Teil 1 und 2, Dresden, 24.04. 2007
- [10] Büro Kühfuss: Artenschutzrechtliche Fachbeitrag für die Artengruppe Lepidoptera zum Bebauungsplan Nr. 213, Dresden- Weißig Nr. 15 Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße“, Dresden, 19.11.2007
- [11] EIBS GmbH: Zusammenfassender Bericht zur Hauptuntersuchung des Baugrundes, Konzeption zur Regenwasserversickerung, Hydrologie des Auffüllkörpers zum Bebauungsplan Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße, 27.02.2009
- [12] EIBS GmbH: Geotechnischer Bericht über die Hauptuntersuchung des Baugrundes zum Bebauungsplan Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße, 07.08.2008