

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 1/8

Anlage 4

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

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

vom 01.09.2009

nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 2/8

Ziele des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Herstellung von Baurecht für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern einschließlich deren Erschließung angestrebt. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt.

Bei den Flurstücken innerhalb des Bebauungsplanes handelt es sich zum Großteil um ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Geltungsbereich ist von drei Seiten von kleinteiliger Wohnbebauung umgeben und 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.

Verfahrensverlauf

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 den neuen Erschließungsträger weiterhin die Entwicklung der Fläche zu einem Eigenheimstandort geplant. 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, konnte von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.08.2007 – 20.09.2007 stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen und Ergänzungen aufgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die betroffenen Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2007 und 11.04.08 um Stellungnahme gebeten. Nach den vereinfachten Verfahren wurden Änderungen und Ergänzungen vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berühren. Die erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 02.06.2009 bis 02.07.2009 stattgefunden.

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 3/8

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird möglicherweise durch kritische Lärmbelastungen der angrenzenden Sportflächen sowie der an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Tischlerei Kochta beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung von Verkehrslärm durch die Dresdner Straße auf den südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist zu prüfen. Vom Plangebiet selbst gehen keine Lärmbelastungen aus.

Geogene Bodenbelastung/Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten liegt nicht vor. Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich mit erhöhter Radonbelastung.

Tiere und Pflanzen

Das gesamte Gebiet ist anthropogen überformt. Die Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. Nach Aufgabe der Landwirtschaft erfolgte in großen Teilen eine Nutzung als Weidefläche für Pferde.

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach FFH-Richtlinie geschützte Arten vorkommen. Im B-Plangebiet ist weiterhin das Vorkommen siedlungsrandtypischer Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger, die Lebensräume in den großen kaum genutzten Flächen finden, zu erwarten.

Oberflächenwasser

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Überschwemmungsgebiete

Im Gebiet sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Klima

Der B-Plan-Bereich 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. Die Bundesstraße 6 ist etwas höher belastet. Nach Angabe des Umweltamtes wurden Luftbelastungen von 41,5 mg NO₂ /m³ Luft im Jahresmittel gemessen.

Landschaftsbild

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

Das B-Plan-Gebiet liegt auf einer früher landwirtschaftlich genutzten Fläche, nach Aufgabe der Landwirtschaft als Weidefläche für Pferde zwischen genutzt wurde. Insgesamt gesehen ist das Ortsbild von Weißig in seiner Wertigkeit als durchschnittlich anzusehen. Die Fläche des B-Plans weist als Wiese in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Wertigkeit auf.

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 4/8

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind weder Bodendenkmale noch andere Kultur- und Sachgüter bekannt oder nachgewiesen.

Wasser

Bedeutsame Grundwasserleiter sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand schwankt zwischen 1,0 m und 0 m, wobei diese Angabe zumeist einen Druckwasserspiegel bzw. den Ruhewasserspiegel in den Bohrprofilen repräsentieren dürfte. In Teilbereichen des Bebauungsplanes, insbesondere an den morphologischen Tiefpunkten des Geländes ist mit Staunässe zu rechnen. Es ist ein erhöhter oberflächlicher Abfluss des Niederschlagswassers zu beobachten.

Beurteilung der Umweltbelange

Nach der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurde im Rahmen der Umweltprüfung der Umweltbericht gefertigt.

Bei der Beurteilung der Umweltbelange wurde neben den in den Behörden vorliegenden Unterlagen auf folgende Gutachten zurückgegriffen:

EIBS GmbH: Geotechnischer Bericht über die Hauptuntersuchung des Baugrundes Wohngebiet Bauer Schöne in Weißig. Dresden, 17.02.1999

Müller BBM: Bebauungsplan „Bauer Schöne“ im Ortsteil Weißig der Gemeinde Schönfeld-Weißig, Schalltechnische Untersuchung Gewerbe- und Sportanlagengeräusche, 30.10.1998

Nickel Landschaftsarchitektur und Umweltplanung: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bauer Schöne“, OT Weißig, Dresden, November 1998

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

IPRO DRESDEN: Bebauungsplan Nr. 253 Dresden-Weißig Nr. 10 Bauer Schöne, Regenwasserbewirtschaftungskonzeption, überarbeitete Fassung 13.09.1999

Pöyry GWK GmbH: Bebauungsplan Nr. 213 Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße, Grünordnungsplan. Dresden, April 2007

IPRO DRESDEN: Bebauungsplan Nr. 213 Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße, Erschließungskonzeption, Februar 2007

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, April 2007
Büro Kühfuss: Artenschutzrechtliche Fachbeitrag für die Artengruppe Lepidoptera zum

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 5/8

Bebauungsplan Nr. 213, Dresden- Weißig Nr. 15 Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße“, Dresden, 19.11.2007

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

EIBS GmbH: Geotechnischer Bericht über die Hauptuntersuchung des Baugrundes zum Bebauungsplan Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Wohnbebauung Heinrich-Lange-Straße, 07.08.2008

Pöyry GWK GmbH: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 213, Dresden-Weißig Nr. 15, Bebauung Heinrich-Lange-Straße, Dresden, 24.02.2009

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Wasserhaushalt“ ermittelt. Insbesondere die Neuversiegelung bislang unversiegelter Flächen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und führt zu einer Verschlechterung der Bestandssituation.

Abwägungsvorgang

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Bewertungsmaßstäbe beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für durch den Bebauungsplan entstehende Eingriffe im Umweltbericht dokumentiert. Die Maßnahmen reichen von einer Minimierung der Bodenversiegelung, dem Ausschluss von Kellergeschossen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

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.

Durch die bestehenden Nutzungen des Sportplatzbetriebes einschließlich Stellplätzen liegt eine Lärmbelastung der südlich angrenzenden Wohngebiete einschließlich des der künftigen Bauflächen des B-Plangebietes (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.

Das Bebauungsgebiet befindet sich in einigem Abstand (minimal ca. 65 m) von einer größeren Straße, hier die Bundestrasse 6, mit erhöhten Lärmemissionen. Anhand vorliegender Daten lässt sich für den südlichen Rand des Plangebietes ein Nachindex in der Pegelklasse über 45 dB(A) bis 50 dB(A) ermitteln. Eine Betroffenheit ergibt sich so nur für den südlichsten Bereich an der B-Plan-Grenze. Im Rahmen der Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umweltauswirkungen wurden in den Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen.

Im B-Plan-Gebiet ist das Vorkommen siedlungsrandtypischer Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger, die Lebensräume in den großen kaum genutzten Flächen finden, zu erwarten. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Einordnung von Gehölzflächen, Sichtschutzgrün, Festsetzung von Baumstandorten reagiert. Biotopeigenschaften wurden im Rahmen einer Vegetationsaufnahme für das Flurstück

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 6/8

417 festgestellt. Im Bebauungsplan wurden zum Schutz des Biotops entsprechende Festsetzungen aufgenommen. Zur Prüfung möglicher erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen bzw. eines Funktionsverlustes der derzeit vorhandenen Biotopfunktion für streng geschützte Tierarten (z. B. Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der Gutachter kommt zur Einschätzung, dass bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz keine erhebliche Beeinträchtigung der Bläulingsarten vorliegt. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist die Tatsache, dass die Wirtspflanze der Bläulingsarten nur in geringer Anzahl an einer Stelle des Plangebietes vorkommt. In den Bebauungsplan sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, die den Grad der Beeinträchtigung der Bläulingsarten reduzieren, aufgenommen worden.

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.

Das Landschaftsbild weist derzeit eine mittlere Wertigkeit auf. Die Fläche ist derzeit als Wirtschaftswiese eine privat genutzte Grün- und Freifläche in der Stadtrandbebauung. Die Erschließung der Fläche führt zu einer weiteren Verdichtung der örtlichen Bebauung. Durch entsprechende, lockere Bebauung und gezielte Begrünung ist dieser Effekt und die zunächst negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch abgemildert, so dass nicht von einer wesentlichen Verschlechterung des Landschaftsbildes auszugehen ist.

Zur geologischen und hydrologischen Situation des Bebauungsplangebietes wurden aufbauend auf dem Baugrundbericht aus dem Jahr 1999 durch das Büro EIBS ergänzende Untersuchungen zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen und ihre Beeinflussung durch die geplante Bebauung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem zusammenfassenden Bericht mit Datum 27.02.2009 dargestellt.

Insgesamt (1999 und 2008) wurden zur Erkundung der Baugrundverhältnisse und zur Entnahme von Bodenproben 3 Kernbohrungen max. 4,00 m tief und 22 Bohrsondierungen max. 6,00 m tief abgeteuft.

Die Untersuchungen haben aufgezeigt, dass eine Bebaubarkeit des Gebietes gegeben ist. Die Gutachten sagen in zwei wesentlichen Punkten aus, dass nur ein sehr geringer Grundwasserstrom auf Grund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Schichten stattfindet und das wegen des überwiegend verdunstungs- und abflussorientierten Wasserhaushaltes ein erhöhter oberflächlicher Abfluss im Bebauungsplangebiet zu verzeichnen ist.

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 7/8

Eine Unterkellerung der Häuser wäre baugrundseitig prinzipiell möglich auch wenn dies aufgrund der geländenahen Grundwasserverhältnisse, welche eine wasserdichte Bauweise und eine bauzeitliche Wasserhaltung nach sich zieht, zu erhöhten Aufwendungen führen würde. In diesem Zusammenhang wurde auch die Beeinflussung der Nachbarbebauung untersucht. Dabei wurde ermittelt, dass Eingriffe in den Untergrund, die entwässernd oder aufstauend wirken, eine sehr geringe Reichweite haben. Es wurde die Reichweite eines Brunnens mit 0,3 m ermittelt. Ein aufstauendes Element im Untergrund würde eine ähnlich geringe Reichweite haben. Eine Beeinflussung der bestehenden, angrenzenden Nachbarbebauung ist somit wegen des sehr viel größeren Abstandes zu den festgesetzten Baufeldern im Bebauungsplan nicht gegeben. Ungeachtet dessen wurden zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt der Bau von Kellern im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Das Niederschlagswasser fließt weitgehend oberflächlich ab. Die zeitweilig vorhandenen Vernässungsflächen entstehen nicht durch den Aufstau eines Grundwasserstromes, sondern sind vielmehr durch den Abfluss des Niederschlagswassers bedingt. Das Niederschlagswasser fließt zu den morphologischen Tiefpunkten und kann dort nach Eintritt der Sättigung des Bodens nicht weiter versickern, so dass es zu einer Vernässung und zu einem Aufstau kommt.

Für die Verbringung des Niederschlagswassers wurde ein Niederschlagswasserentsorgungskonzept erarbeitet.

Das auf den privaten Grundstücken auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die zu errichtende öffentliche Regenwasserkanalisation in zwei Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser von den unbefestigten Flächen wird über dezentrale Rückhaltesysteme (Mulden-Rigolen System) verzögert an die geplante Regenwasserkanalisation abgegeben. 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 vor.

Trotz der o. g. Maßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt durch Abbruch, Entsiegelung und Begrünung von ehemaligen, im Besitz des Erschließungsträgers befindlichen Gärtnereien.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Vorhabens ist durch die externe Maßnahme vollständig ausgeglichen.

Zusammenfassung

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 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

Umwelterklärung

Fassung vom: 01.09.2009

Seite 8/8

Wohnbaustandort 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 Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am2009 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem2009 rechtskräftig.

Dresden, 05.11.2009

gez. i.V. Steinhof

Andreas Wurff
Amtsleiter
Stadtplanungsamt