

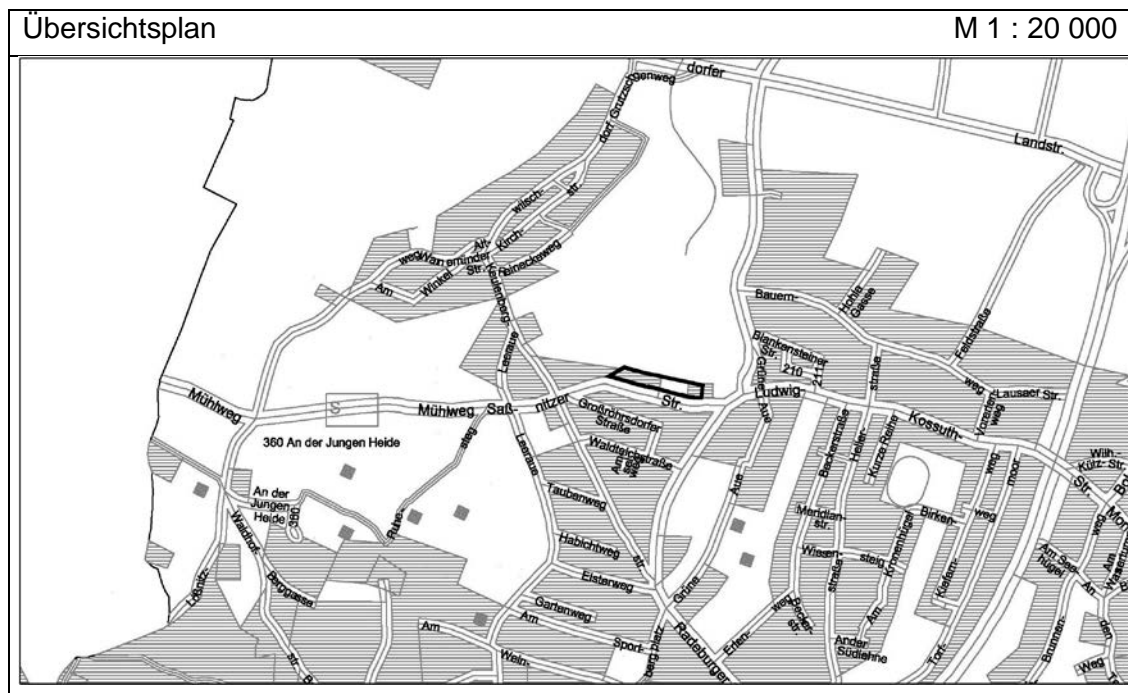
Anlage 3

-öffentlich-

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 443 Dresden-Wilschdorf Nr. 2, Saßnitzer Straße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 23.01.2015



Dresden, 10.04.2015

i. V. Steinhof

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Vorlage -öffentlich-**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 23.01.2015

Seite 2 von 8

1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Größe	3
1.3	Lage	3
1.4	Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen	3
1.5	Planungsrechtliche Situation	3
2	Erfordernis einer Ergänzungssatzung	4
3	Umweltschutz	4
3.1	Umweltprüfung	4
3.2	Naturschutz	4
4	Erschließung	5
5	Begründung der Festlegungen und -setzungen und sonstiger Satzungsinhalte	5
5.1	Baugrundstücke und zulässige Grundflächen im Gebiet der Satzung	6
5.2	Zuordnung von Ausgleichflächen und -maßnahmen	6
5.3	Nachrichtliche Übernahmen - Fluglärm	6
5.4	Hinweise	6
5.4.1	Erstattungsfähige Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	6
5.4.2	Archäologische Ausgrabungen nach § 14 SächsDSchG	7
5.4.3	Versickerungsanlagen	7
5.4.4	Schutz vor Radonimissionen	7

Anlage 3 zur Vorlage -öffentlich-**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 23.01.2015

Seite 3 von 8

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 443, Dresden-Wilschdorf Nr. 1, Saßnitzer Straße wird begrenzt

im Norden durch das Flurstück 482/4 der Gemarkung Wilschdorf

im Osten durch das Flurstück 480/6 der Gemarkung Wilschdorf

im Süden durch das Flurstück 689/3 der Gemarkung Wilschdorf (Saßnitzer Straße)

im Westen durch das Flurstück 480/3 der Gemarkung Wilschdorf

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

480/9, 480/8, 480/5, 480/4, 480i, 480b, 480d, 480e, 480f, 480k, 480l

der Gemarkung Wilschdorf.

1.2 Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebietes hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

1.3 Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich im Norden von Dresden, in der Gemarkung Wilschdorf.

Das Gebiet liegt nördlich der Saßnitzer Straße und ist südlich durch ein Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung geprägt. Im Satzungsgebiet gibt es eine Bauflucht zur Straßenbegrenzung zwischen 5 bis 7 m. Die nördliche Bebauung im Satzungsgebiet an der Saßnitzer Straße ist durch splitterhafte Bebauungen gekennzeichnet und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

1.4 Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind gärtnerisch genutzt und durch splitterhafte ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Nördlich, westlich und östlich des Satzungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet „Wilschdorf Rähnitzer Sandhügelland“ liegen.

Die Eigenart des südlich angrenzenden Gebietes ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in lockerer offener Bauweise. Die Gebäude sind in der Regel straßenbegleitend errichtet worden.

1.5 Planungsrechtliche Situation

Das Satzungsgebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben in diesem Gebiet hat nach den Vorschriften für das Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu erfolgen. Dies führt, sofern es sich nicht um privilegierte oder begünstigte Vorhaben handelt, insbesondere also bei Neubauvorhaben, zur Feststellung der Unzulässigkeit.

Gleichwohl sind die bestehenden baulichen Nutzungen funktional mit dem örtlichen Zusammenhang verbunden und es ist sinnvoll, diese satzungsrechtlich mit dem Ortsteil zu verknüpfen.

Anlage 3 zur Vorlage -öffentlich-**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 23.01.2015

Seite 4 von 8

Die Ergänzungssatzung widerspricht nicht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 (Rechtskraft am 10.12.1998). Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich der Satzung eine Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dar.

2 Erfordernis einer Ergänzungssatzung

Das Satzungsgebiet ist derzeit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Satzung werden die Flurstücke im Geltungsbereich dem örtlichen Zusammenhang zugeordnet, so dass bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB zu entscheiden ist. Die Ergänzungssatzung bezieht das Gebiet in den örtlichen Zusammenhang ein. Künftig ist in der Baugenehmigungspraxis die Frage des Einfügens in den örtlichen Zusammenhang zu prüfen. Bezugsrahmen bilden hier die tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzungen im Bereich der Saßnitzer Straße.

Durch bauliche Erweiterungen entsteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand. Die Grundstücke sind durch die Saßnitzer Straße erschlossen.

Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel des Entwurfes der Satzung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Der vorliegende Entwurf soll Baurecht für die Einordnung von einer Wohnbebauung für Bewohner/-innen der Landeshauptstadt Dresden schaffen. Regelungen, die speziell auf die Bedürfnisse einzelner Nutzergruppen abgestimmt werden (z. B. barrierefreie Ausführung, etc.) finden im Rahmen der nachgeordneten Bauantragsverfahren Berücksichtigung.

3 Umweltschutz

3.1 Umweltprüfung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP nach Maßgabe des UVPG oder des Landesrechts unterliegen, nicht begründet. Ebenso wird kein Schutzgut i. S. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie beeinträchtigt.

Da aufgrund dieser Maßgabe, der Anwendungsbereich (integrierte Umweltprüfung) der Ergänzungssatzung keine europarechtlich relevanten Umweltauswirkungen auslösen kann, besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Satzung sollen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Beurteilung der Bauflächen nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Durch das neu zu schaffende Baurecht sind Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad im Satzungsgebiet zu erwarten.

3.2 Naturschutz

Eingriffsausgleich

Mit der Ergänzungssatzung wird die Einbeziehung der gegenwärtigen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB in den Innenbereich nach § 34 BauGB geregelt. Dies ermöglicht eine Neu-

Anlage 3 zur Vorlage -öffentlich-**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 23.01.2015

Seite 5 von 8

versiegelung von Flächen und verursacht naturschutzrechtliche Eingriffe, die einen Eingriffsausgleich (nach § 1a Abs. 3 BauGB) erfordern.

Der notwendige Ausgleich wurde überschläglich, bezogen auf die durch das neu entstandene Baurecht ermöglichte Neuversiegelung, ermittelt. Die Grundflächen wurden anhand der in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandenen Bebauung sowie anhand der Grundstücksgrößen ermittelt. Bereits bestehende Anlagen sind nicht als Eingriff zu werten.

Da der Ausgleich nicht im Satzungsgebiet erfolgen kann, ist nach § 9 Abs.1a BauGB eine Zuordnung von Flächen und Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes möglich (siehe Punkt 5.2 der Begründung).

Für den zu erwartenden Eingriff auf den unbebauten Flurstücken 480/9, 480d, 480e und 480f der Gemarkung Wilschdorf wurden Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes über eine Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.

Für den Eingriff im Satzungsgebiet ist ein Kostenbeitrag zu leisten. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche. Die Erhebung der erstattungsfähigen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wird unter dem Punkt 5.4.1 der Begründung erläutert.

Artenschutz

Zahlreiche Gehölze auf den zu bebauenden Grundstücken sind insbesondere als Lebens- und Vermehrungsstätte für Vögel geeignet. Zum Schutz der besonders geschützten Tierarten nach § 44 BNatSchG ist die Baufreimachung der entsprechenden Grundstücke nur außerhalb der Brutzeit vom 30. September bis 01. März jedes Jahres möglich.

Gehölzschutz

Geschützt entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden sind bei den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken alle Laub-, Nadel- und Nussbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm und alle Obstbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm. Die Beseitigung von geschützten Gehölzen bedarf der Genehmigung.

4 Erschließung

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung sind durch die Saßnitzer Straße erschlossen. Das Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu belassen und soll nach der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) vom 12. September 2001, rechtsbereinigt mit Stand 8. August 2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1998 (SächsGVBl. S. 393), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2001 (SächsGVBl. S. 453, 454) geändert worden ist, betrachtet werden. Die gesicherte Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5 Begründung der Festlegungen und -setzungen und sonstiger Satzungsinhalte

Außer der Festlegung des Geltungsbereichs enthält der Entwurf zur Satzung noch eine Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes.

Anlage 3 zur Vorlage -öffentlich-**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 23.01.2015

Seite 6 von 8

5.1 Baugrundstücke und zulässige Grundflächen im Gebiet der Satzung

Nach In-Kraft-Treten der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB.

Die maßgeblich nähere Umgebung umfasst die Bebauung im Satzungsgebiet und die vorhandene Bebauung südlich der Saßnitzer Straße. Baufluchten sind aus der Umgebung abzuleiten. Eine Bebauung mit Hauptnutzung in zweiter Reihe ist nicht vorhanden und daher nicht zulässig.

5.2 Zuordnung von Ausgleichflächen und -maßnahmen

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Im Satzungsgebiet kann kein Ausgleich erfolgen, daher wurde eine Zuordnungsfestsetzung getroffen. Vorgesehen ist hierfür ein Teil einer Sammelmaßnahme: Entsiegelung einer Fläche von 610 m² auf dem Flurstück 146/1 der Gemarkung Kleinzsachwitz, Lockwitzbachweg 19.

Die Flurstücke 480/8, 480/5, 480/4, 480i, 480b, 480k, und 480l der Gemarkung Wilschdorf sind von der Ausgleichspflicht ausgenommen, da kein Eingriff durch Bestandsgebäude auszugleichen ist.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen - Fluglärm

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes im Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung des Flughafens Dresden ist im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz für den anliegenden Außenlärmpegel nachzuweisen.

5.4 Hinweise**5.4.1 Erstattungsfähige Kosten für Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleichsbedarf wurde überschläglich ermittelt. Je m² überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Beitrag vom ca. 19 € vom Bauwilligen zu leisten. Der Betrag dient der Entsiegelung an anderer Stelle (Sammelmaßnahme Lockwitzbachweg 19).

Nach § 5 der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft) vom 7. Februar 2002, bekannt gemacht im Dresdner Amtsblatt Nr. 9/2002 am 28.02.2002 können Ausgleichszahlungen mit In-Kraft-Treten dieser Ergänzungssatzung erhoben werden. Dazu wird ein gesonderter Kostenerstattungsbescheid durch das Umweltamt ergehen.

Rechtliche Grundlage der Ausgleichsbeitragserhebung

Die Bewertung der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich erfolgte an Hand des Dresdner Modells. Der Naturhaushalt wird mit diesem Modell schutzgutbezogen untersucht, das heißt, dass damit der Ausgleich schutzgutbezogen erfolgen kann.

Eine Versiegelung wird also durch Entsiegelung ausgeglichen. Im vorliegenden Falle erfolgt dies im Verhältnis 1:1. Für die versiegelbaren Flächen wurde ein Teil einer Sammelmaßnahme zugeordnet und die entsprechenden Kosten überschläglich ermittelt.

Auf dem Flurstück der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme gemäß § 3 der Ergänzungssatzung sind (weitere) 610 m² am Lockwitzbachweg 19, Flurstück 146/1 der Gemarkung

Anlage 3 zur Vorlage -öffentlich-**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 23.01.2015

Seite 7 von 8

Kleinzschachwitz (Teil einer Sammelmaßnahme) zu entsiegeln. Die ungefähren Kosten für diese Maßnahmen wurden mit einer Summe von ca. 11.590 € vorausgeschätzt. Maßgabe für die Kostenerhebung ist der jeweilige Anteil der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche im Satzungsgebiet auf den Eingriffsgrundstücken insgesamt. Der für jeden potentiellen Bauwilligen ermittelte Kostenbeitrag dient der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem städtischen Grundstück Lockwitzbachweg 19.

Der Betrag wird für die möglichen Eingriffe angesetzt. Mit der Satzung wird die Errichtung von drei Wohngebäuden bis zu einer Grundfläche von max. 130 m² und zugehörigen Nebenanlagen von bis zu 40 m² je Baugrundstück und einem Wohngebäude mit 80 m² und zugehöriger Nebenanlage von bis zu 20 m² ermöglicht. Die angesetzten Grundflächen leiten sich aus dem maßgeblichen Umgebungsrahmen und aus den Grundstücksgrößen ab. Unter Beachtung der möglichen versiegelbaren Flächen der Flurstücke 480/9, 480d, 480e und 480f der Gemarkung Wilschdorf ergibt sich ein umzulegender Ausgleichsbetrag von ca. 19 € pro m² überbaubarer Grundstücksfläche, das heißt für das Flurstück 480/9 der Gemarkung Wilschdorf ein umzulegender Ausgleichsbeitrag von ca. 1.900 Euro und für die Flurstücke 480d, 480e und 480f der Gemarkung Wilschdorf ein Ausgleichsbeitrag von jeweils ca. 3.230 Euro.

Eine versiegelte Fläche in unmittelbarer Nähe steht der Landeshauptstadt für eine zeitnahe Umsetzung der Entsiegelung nicht zur Verfügung. Daher wurden die städtischen Flächen im Ortsamtsbereich Kleinzschachwitz zugeordnet.

5.4.2 Archäologische Ausgrabungen nach § 14 SächsDSchG

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

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

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

5.4.3 Versickerungsanlagen

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verbringen. Inwieweit dies durch Versickerung, Dachbegrünung, Sammlung in Zisternen und Nutzung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser oder eine Kombination einzelner Maßnahmen erfolgt, bleibt dem Bauherren überlassen. Für die Planung der Versickerungsanlagen ist die Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) vom 12. September 2001, rechtsbereinigt mit Stand vom 8. August 2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1998 (SächsGVBl. S. 393), das zuletzt durch § 9 des Gesetzes vom 18. Juli 2001 (SächsGVBl. S. 453, 454) geändert worden ist, zu beachten und einzuhalten.

5.4.4 Schutz vor Radonimissionen

Das Plangebiet ist durch eine geogen bedingte hohe Radonbelastung gekennzeichnet. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimissionen auftreten. Sofern Räume zum längeren

Anlage 3 zur Vorlage -öffentlich-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom 23.01.2015

Seite 8 von 8

Aufenthalt von Personen im Keller angeordnet werden sollen, ist eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude vorzusehen, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bodenluftkonzentrationen in der Baugrube bzw. unter der Bodenplatte den Richtwert von 15 kBq/m^3 unterschreiten.

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