

- öffentlich -

## Anlage 3 zur Vorlage

### Begründung

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

## Bebauungsplan Nr. 200, Dresden-Klotzsche Nr. 7, Travemünder Straße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -  
Fassung vom 30.01.2015



bearbeitet:

planungsbüro uta **schneider** architektin · stadtplanerin srl  
prießnitzstraße 7 01099 dresden tel 0351/3179341 fax 0351/3179343  
e-mail mail@pbschneider.net internet www.pbschneider.net

*Landschaftsarchitektur*  
**Büro Dr.-Ing. Heinsich**



Clara-Zotkin-Str. 2 a  
01445 Radebeul  
Fon 03 51 - 8 53 83 - 0  
Fax 03 51 - 8 53 83 22  
Funk 01 72 - 7 90 21 22

LABUEROHEINRICH@t-online.de

Dresden, 26.03.15

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**INHALTSVERZEICHNIS****TEIL A - BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsrechtliche Situation	5
2.2	Planungserfordernis	5
2.3	Städtebauliches Konzept	5
2.4	Planungsziele	6
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Fachplanungen</b>	<b>7</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.3	Darstellungen des Landschaftsplans	8
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
3.5	Gender Mainstreaming	8
<b>4</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>9</b>
4.1	Grünordnungskonzept	9
4.2	Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	10
4.3	Eingriffsbewertung und Kompensationskonzept	14
4.4	Artenschutz	17
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>22</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	22
5.1.1	Straßenverkehr	22
5.1.2	Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr	23
5.1.3	Fuß- und Radwege	23
5.1.4	Ruhender Verkehr	23
5.2	Stadttechnische Erschließung	24
5.2.1	Trinkwasserversorgung/Löschwasserbereitstellung	24
5.2.2	Entwässerung	24
5.2.3	Stromversorgung	26
5.2.4	Gasversorgung	26
5.2.5	Fernwärme	27
5.2.6	Fernmeldeversorgung	27
5.2.7	Stadtbeleuchtung	27
5.2.8	Wertstoffsammelcontainer	27
<b>6</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>28</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	28
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	30
6.1.4	Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen	32
6.1.5	Verkehrsflächen und -anlagen	32

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 3 von 49

6.1.6	Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgungsanlagen	32
6.1.7	Öffentliche und private Grünflächen	33
6.1.8	Waldflächen	34
6.1.9	Wasserflächen/ Hochwasserrückhaltung	34
6.1.10	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	34
6.1.11	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	34
<b>6.2</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>35</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>35</b>
6.2.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	41
<b>6.2.3</b>	<b>Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>42</b>
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	42
6.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	43
6.3.2	Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke	44
6.3.3	Gestaltung der Einfriedungen	44
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	44
6.5	Hinweise	45
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>Plandurchführung</b>	<b>48</b>
<b>9</b>	<b>Gutachten/ Quellen</b>	<b>49</b>
<b>10</b>	<b>Anlagenverzeichnis</b>	<b>49</b>

**TEIL B - UMWELTBERICHT**

## 1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200, Dresden-Klotzsche Nr. 7, Travemünder Straße wird begrenzt:

- im Norden durch: - die südliche Grenze der Grenzstraße und der Brueghelstraße  
- die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 349/9 und 346/2
- im Osten durch: - die Rücklage der vorhandenen Bebauung der Straße „An der Nordsiedlung“ (Flurstücke: 359/2, 359i, 259/24, 259/23, 359g, 359n, 359/10, 359/9, 359r, 359/12, 359/21, 359/15)  
- den Friedhof (Flurstücke: 342b und 341/1)  
- die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 342 und 342c
- im Süden durch: - die nördliche Grenze der Boltenhagener Straße und die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 345/9
- im Westen durch: - die östliche Grenze der Travemünde Straße  
- die östliche Grenze der Geschwister-Scholl-Straße  
- die Rücklage der vorhandenen Bebauung der Geschwister-Scholl-Straße (Flurstücke: 703, 704, 705, 706, 708/2, 708/1, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 717, 718, 719, 720, 721, 377d, 377b, 377/2, 377w, 377v, 377u, 377/49, 737, 738, 739/1, 741, 742, 743, 745, 746, 747/2, 747/1, 748, 749/1 der Gemarkung Klotzsche)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 345/2, 345/36, 345/37, 351/6, 355a, 355b, 360a, 366/3, 377/1, 377a, 377/14 sowie Teile des Flurstücks 359/1 der Gemarkung Klotzsche.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,5 ha. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 1.000 m und die Ost-West-Ausdehnung ca. 350 m. Das Gelände liegt bei ca. 220 m NHN und hat eine bewegte Topographie mit einem Höhenunterschied zwischen höchstem und tiefstem Punkt von ca. 13 m. Den höchsten Punkt bildet eine Kuppe im zentralen Bereich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortsamtes Klotzsche im Norden des Stadtgebietes der Landeshauptstadt Dresden, nördlich der Dresdner Heide/Jungen Heide und östlich des Dresdner Flughafens.

### Vorhandene und bisherige Nutzungen

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt und stellt sich heute weitgehend als Ackerbrache dar. Über die gesamte Plangebietsfläche verlaufen verschiedene Wegebeziehungen und Trampelpfade, die die angrenzenden Quartiere miteinander verknüpfen.

Im Süden wurde der Trobischgraben aufwändig renaturiert und ein naturnahes Hochwasserrückhaltebecken errichtet. Der attraktiv gestaltete Grünzug wird sehr gut als Spazier- und Erholungsfläche angenommen.

Im Nordwesten des Gebietes befindet sich an der Brueghelstraße ein weiteres Regenrückhaltebecken und südlich unmittelbar angrenzend der von dichtem Gehölz umstandene Brueghel-Teich. An der Brueghelstraße befinden sich zwei Grundstücke mit Wohngebäuden und südlich davon, am tiefsten Geländepunkt, ein ungenutztes Gartengrundstück.

Innerhalb des Plangebietes befand sich eine Altablagerung mit der Altlastenkennziffer 62/104283 des Sächsischen Altlastenkatasters (SALKA). Dabei handelte es sich um einen mit Bauschutt und Hausmüll verfüllten ehemaligen Kiestagebau. Die Flächen sind vollständig saniert.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 5 von 49

Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist größtenteils von Wohnbebauung umgeben. Westlich entlang der Geschwister-Scholl-Straße und östlich entlang der Straße Am Feldgehölz befinden sich Wohnhäuser mit Gärten. Die östlich angrenzende Wohnbebauung wird dabei durch einen ca. 30 m breiten Waldstreifen bzw. die Fläche des Neuen Friedhofs Klotzsche vom Plangebiet getrennt. Südlich des Plangebietes dominiert Geschosswohnungsbau der 1960er-Jahre.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an das in den letzten Jahren realisierte Nahversorgungszentrum Boltenhagener Straße an. Mit seinen Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungen, kulturellen und gastronomischen Angeboten dient es der Versorgung der Bevölkerung von Klotzsche.

**2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****2.1 Planungsrechtliche Situation**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200, Dresden Klotzsche Nr. 7, Travemünder Straße wird für eine im Außenbereich liegende Fläche Baurecht geschaffen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 29.11.2006 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Eine Teilfläche im zentralen Bereich des Gebietes wurde bereits als Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 571, Dresden-Klotzsche Nr. 4, Wohngebiet Geschwister-Scholl-Straße beplant und am 20.12.1996 als Satzung beschlossen. Da keine Bekanntmachung erfolgte, hat diese Satzung keine Rechtskraft erlangt. Der Entwurf (Errichtung von Geschosswohnungsbau) wird den heutigen städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird durch den Bebauungsplan Nr. 200 fast vollständig überdeckt.

**2.2 Planungserfordernis**

Der Bereich des Ortsamtes Klotzsche weist im Dresdner Maßstab eine überdurchschnittliche Entwicklungsdynamik vor allem im gewerblichen Bereich auf. Gründe dafür sind zum einen die gute verkehrliche Anbindung des Stadtteils in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen Dresden wie auch zur Autobahn und zum anderen eine hohe Flächenverfügbarkeit. Hier haben sich Firmen der Mikroelektronik und Chipindustrie mit überregionaler Ausstrahlung angesiedelt. Trotz der Entwicklung zu einem wichtigen Gewerbestandort und der Beschränkung möglicher Wohnbauflächen durch Fluglärmbelastungen besitzt dieser Bereich bereits attraktive Wohnlagen, die weiter zu entwickeln sind. Durch den deutlichen Zuwachs an Arbeitsplätzen ist der Bedarf an Wohnraum gestiegen. Nachgefragt werden insbesondere größere Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern und Wohnbauland für die Errichtung von Eigenheimen. Mittlerweile besteht ein Missverhältnis zwischen dieser Nachfrage und dem verfügbaren Angebot. Dieser Entwicklung muss entgegengewirkt werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll die rechtliche Situation bereinigt werden und nach heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen Baurecht für Wohnungen in Eigenheimen geschaffen werden.

**2.3 Städtebauliches Konzept**

Der Entwurf zur Bebauung des Plangebietes sieht für einen Großteil der Fläche individuelle Eigenheime vor. Lediglich in den Randbereichen zur Boltenhagener Straße bzw. zur Grenzstraße hin sind gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet wird durch zwei breite, übergeordnete Grünverbindungen entlang der Bachläufe des Trobischgrabens und des Flössertgrabens in drei Teilbereiche gegliedert. Diese Grünzüge sowie die in der Gebietsmitte gelegene Geländekuppe ermöglichen eine außerordentliche Freiraumqualität in dem künftigen Baugebiet. Ihre Sicherung und Entwicklung ist daher ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes.

Die Haupteinschließung des zentralen Bereiches erfolgt in Verlängerung des bereits realisierten Abschnitts der Travemünder Straße. Davon zweigen ringförmig angelegte, der Topografie des Geländes weitgehend folgende Anliegerstraßen ab. Die geplante Bebauung gruppiert sich damit um die Geländekuppe, die als topographisch höchster Punkt von Bebauung frei gehalten

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 6 von 49

wird.

Mit unterschiedlicher Ausbildung der Straßenräume sowie differenzierten Festsetzungen zu den Wohngebieten soll deutlich zwischen der Travemünder Straße als Rückgrat des Gebietes und den untergeordneten Anliegerstraßen unterschieden werden.

Mit dieser Gliederung und Differenzierung des Baugebiets wird eine wiedererkennbare städtebauliche Ordnung geschaffen, die in der Lage ist, in dem vergleichsweise großen Gebiet kleinteilige Atmosphären auszubilden und damit ein Stück Identität zu prägen. Gleichzeitig werden unterschiedliche Bauformen von freistehenden Einfamilienhäusern generiert, um vielfältigen Ansprüchen gerecht zu werden. So sollen an der Travemünder Straße zweigeschossige Häuser mit einer relativ einheitlichen Traufhöhe sowie einer klaren Orientierung zur Travemünder Straße entstehen. Westlich dieser Haupterschließungsstraße sind Gebäude mit einem flach geneigten Walm- oder Satteldach und östlich der Straße als Übergang zu den Anliegerstraßen Gebäude mit Flach- oder Pultdach vorgesehen.

Entlang der Anliegerstraßen können zeitgemäße zweigeschossige Einzelhäuser mit Flach- oder Pultdach errichtet werden. Im Norden des Plangebietes können hingegen kleinere Häuser mit Satteldächern gebaut werden. Am östlichen Rande des Plangebietes ist im Übergang zu den Flächen des Kirchwaldes ebenfalls der Bau von zweigeschossigen Häusern mit Flachdach vorgesehen, allerdings mit einer größeren Grundfläche.

Weiterhin sind in den Randlagen des Wohngebietes südlich des Grünzuges Trobischgraben Flächen für größere Wohngebäude vorgesehen, die in Angrenzung an das Mischgebiet auch etwas höher sein können. Das im Süden gelegene Mischgebiet stellt einen Übergang zum Nahversorgungszentrum Boltenhagener Straße dar und ermöglicht größere Gebäudekubaturen.

Der nördlich der Brueghelstraße gelegene Teil des Plangebiets erstreckt sich bis hin zur Grenzstraße. Aufgrund des langgezogenen schmalen Geländezuschnitts bietet sich hier eine mittige Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung an. Der nördliche Geländeteil an der Grenzstraße befindet sich im Bereich erhöhter Fluglärmbelastung des Flughafens Dresden (Fluglärmkontur B), in dem keine Wohnbebauung zugelassen werden kann. Diese Fläche soll daher für nicht störende Gewerbebetriebe entwickelt werden.

#### **2.4 Planungsziele**

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für den Eigenheimwohnungsbau in einem Stadtgebiet mit großer Nachfrage nach dieser Wohnform. Es handelt sich um einen integrierten Standort mit guter äußerer Erschließung.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Planungsziele angestrebt:

- bauliche Abrundung der angrenzenden vorhandenen Siedlungsstrukturen
- Ausweisung von Wohngebieten mit kleinteiligen Strukturen und hohem Grünanteil
- Ausweisung eines Mischgebiets im Süden und eines Gewerbegebiets im Norden des Plangeltungsbereichs unter Berücksichtigung der jeweiligen Umgebungsnutzung
- Wahrung der Belange des Immissionsschutzes durch Gliederung der gemischten Bauflächen nördlich der Brueghelstraße in ein Wohn- und in ein Gewerbegebiet
- Sicherung einer städtebaulich hochwertigen Siedlungsentwicklung durch differenzierte Festsetzungen zur Baustruktur und Baugestaltung (Haustypen)
- Sicherung einer dem Gebietscharakter und der Siedlungsdichte angemessenen Erschließung des Standortes mit attraktiven, begrünten Straßenräumen
- Offenlegung des Flössertgrabens
- Sicherung einer naturnahen Regenwasserrückhaltung
- Wahrung der Belange des benachbarten Friedhofs und Kirchwaldes durch angemessene Abstände

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 7 von 49

**3 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen****3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Im Landesentwicklungsplan Sachsen von 2013 ist die Landeshauptstadt Dresden als Oberzentrum ausgewiesen. Damit hat sie die Aufgabe, ihre innere Entwicklung sowie die ihres Wirkungsbereiches voranzutreiben und sich als hochwertiger Wohn-, Arbeits- und Freizeitstandort zu etablieren.

Der Grabenbereich des Flössertgrabens ist als regionaler Schwerpunkt der Fließgewässeröffnung ausgewiesen. Mit der angestrebten Realisierung von Eigenheimwohnungsbau sowie großzügigen Grünflächen im Bereich der Offenlegung des Trobischgrabens sowie der Renaturierung des Flössertgrabens entspricht die Entwicklung des Plangebietes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ist durch Verordnung der Sächsischen Staatsregierung vom 30.01.2012 für den Flughafen Dresden ein Lärmschutzbereich mit drei Schutzzonen (Tagschutzzonen 1 + 2 sowie Nachtschutzzone) festgesetzt worden. Zusätzlich sind im Landesentwicklungsplan Planungszonen als Siedlungsbeschränkungsgebiet ausgewiesen, die jedoch erst nach der Übernahme in den Regionalplan rechtswirksam werden. Im derzeit gültigen Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist für den Verkehrsflughafen Dresden ein Siedlungsbeschränkungsgebiet (energieäquivalenter Dauerschallpegel von 65 dB(A) - Fluglärmkontur A) und ein Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung (energieäquivalenter Dauerschallpegel von 60 dB(A) - Fluglärmkontur B) festgelegt. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt außerhalb dieser Abgrenzungen; lediglich ein Bereich im äußersten Norden des Plangebietes, an der Grenzstraße, ragt in den Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung hinein.

Innerhalb des Bereiches mit erhöhter Fluglärmbelastung sind gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen ohne lärmsensible Nutzung und gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan bzw. Industrie- und Gewerbegebiete sowie Mischgebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete im Bebauungsplan zulässig. Im Rahmen der Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen zum erforderlichen baulichen Schallschutz festzusetzen.

**3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen dargestellt:

- im nördlichen Bereich: Gemischte Baufläche
- im zentralen Bereich: Wohnbaufläche umgeben von breiten Grünflächen
- im südlichen Bereich: Gemischte Baufläche.

Der Norden des Gebietes wird von der Fluglärmkontur B des Dresdner Flughafens durchschnitten. Somit liegt die nördliche Fläche an der Grenzstraße im Bereich erhöhter Fluglärmbelastung.

Der Beiplan 2 'Wohnen' weist den zentralen Bereich des Areals als geplante Wohnbaufläche zur Errichtung von bis zu 400 Wohneinheiten in gemischten Bauformen aus. Die Fläche nördlich der Brueghelstraße ist für eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen.

In der Umgebung des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan folgende Nutzungen dargestellt:

- im Osten und Westen: Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil
- im Südwesten: Gemischte Baufläche
- im Süden: Wohnbaufläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 8 von 49

**3.3 Darstellungen des Landschaftsplans**

Der gültige Landschaftsplan von 1997 stellt im Entwicklungs- und Maßnahmenplan folgende Maßnahmen für das Plangebiet dar:

- zeitlich begrenzte Erhaltung der derzeitigen Nutzung bis zur Realisierung der Bauleitplanung
- Schaffung und Erweiterung von Grünanlagen und Grünverbindung entlang des Trobisch- und des Flössertgrabens, Renaturierung der Fließgewässer
- Schaffung eines Biotopverbundes zwischen Boltenhagener Straße und Grenzstraße
- Retentions- und Freihalteflächen für Oberflächengewässer im Bereich des Flössertgrabens

**3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

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

Bei der im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica durchgeführten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2025 eine Nachfrage von 6.000 Eigenheimen ermittelt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 200 wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

**3.5 Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Belange wie folgt:

- Das Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an das Nahversorgungszentrum Boltenhagener Straße.
- Ein Kindergarten sowie Schulen und weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich in der Nähe. (Der bei den Schulen bestehende Erweiterungs- bzw. Sanierungsbedarf ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.)
- Anbindungen an das ÖPNV-Netz (max. 600 m) bestehen primär an der Boltenhagener Straße und an der Grenzstraße.
- Eine Vielzahl von Arbeitsmöglichkeiten befindet sich in unmittelbarer Umgebung.
- In Plangebiet selbst bestehen bzw. entstehen Grünflächen entlang des Trobischgrabens und des Flössertgrabens und der zentralen Höhenkuppe. Die Verkehrsflächen werden überwiegend verkehrsberuhigt festgesetzt. Im Plangebiet sind zwei Spielplätze vorgesehen.

Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Mehr- und Einfamilienhäusern. Regelungen, die speziell auf die Bedürfnisse einzelner Nutzergruppen abgestimmt werden (z. B. barrierefreie Ausführung, etc.) finden im Rahmen der nachgeordneten Fachplanungen Berücksichtigung.



## **4 Grünordnung**

### **4.1 Grünordnungskonzept**

Mit der geplanten grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes sollen die Voraussetzungen für ein dem Standort entsprechendes Stadt- bzw. Landschaftsbild geschaffen werden.

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist die landschaftsverträgliche Einbindung eines individuellen und räumlich differenzierten Baugebietes in seine von den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsräumen geprägte Umgebung. Die das Gebiet querenden Gewässerläufe sowie die zentrale Kuppe sind deshalb als landschaftsprägende Strukturen und Besonderheiten des Standortes wesentlichlicher Bestandteil nicht nur des grünordnerischen, sondern auch des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan.

Das Gesamtgebiet wird durch die Gewässerläufe in drei Teilgebiete gegliedert.

Im nördlichen Teil ergänzt die geplante Bebauung zwischen Brueghel- und Grenzstraße die beidseits des hier schmalen Geltungsbereichs vorhandene Siedlungsstruktur, die im Wesentlichen von privaten Gartenflächen geprägt wird. Dieser Charakter wird mit einer Einfamilienhausbebauung beidseits der Planstraße fortgesetzt. Die süd-nord-ausgerichtete Erschließung wird durch Straßenbäume als Reihe entlang der westlichen Straßenseite betont. Die im Norden festgesetzte Gewerbefläche wird mit einem grünen Puffer gegenüber der Wohnbebauung abgegrenzt.

Der zentrale Bereich des Plangebietes wird durch die bachbegleitenden Grünflächen entlang des Flössert- und Trobischgrabens im Norden und im Süden begrenzt. Diese Flächen sind bereits bzw. sollen als Auenbereiche mit entsprechender Flora entwickelt werden. Wasser- und Feuchtbiotop zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ergänzen die Niederungen. Vorhandene Grün- und Biotopstrukturen werden in die Gesamtfläche einbezogen. Zu den im Nord-Osten angrenzenden Waldflächen des Kirchwaldes werden Waldsäume ausgebildet.

Einzelne Wege innerhalb der großzügigen Grünflächen verbinden die einzelnen Gebietsteile miteinander und mit den benachbarten Siedlungsbereichen. Innerhalb des geplanten Grünzuges entlang des Flössertgrabens wird ergänzend ein Kinderspielplatz für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren eingeordnet.

Als weiteres landschaftsprägendes Element wird die in zentraler Lage gelegene Kuppe als extensive Wiese mit Gehölzgruppen von Bebauung freigehalten.

Neben den beschriebenen west-ost-gerichteten Grünzügen entlang der Bäche wird an der östlichen und westlichen Grenze des zentralen Bereichs des Baugebietes mittels Hecken und Waldsaumstrukturen der Übergang zu den benachbarten Siedlungsflächen geschaffen. An der westlichen Grenze ist die Anlage von freiwachsenden Hecken als rückwärtige Grundstücksbegrenzung vorgesehen, während am östlichen Rand an den Friedhof bzw. Kirchwald angrenzend eine Waldsaumbepflanzung vorgesehen ist.

Der südliche Planteil wird von einem an den Trobischgraben angrenzenden Wohngebiet sowie einem zum Stadtteilzentrum Boltenhagener Straße orientierten Mischgebiet geprägt.

Die natürlichen oder naturnahen Biotopstrukturen innerhalb des Gesamtgebietes werden durch die privaten Freiflächen und baumbestandene Straßen und Wege miteinander verbunden.

Durch zahlreiche grünordnerische Maßnahmen wird das differenzierte Angebot an Baustrukturen aufgegriffen und durch die Anlage unterschiedlich nutzbarer öffentlicher und privater Freiräume unterstützt.

Die Bepflanzung des Wohngebietes erfolgt überwiegend mit Nutz- und Laubbäumen in Kombination mit einheimischen Gehölzen. Die Gehölzartenwahl knüpft an die natürlichen Standortbedingungen an.

## **4.2 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft**

Der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft wurde mit der Bestandsaufnahme zur Grünordnung im Frühjahr 2007 und im August 2012 erfasst und 2014 ergänzt.

### Geologische Verhältnisse/ Bodenzustand

Im Untersuchungsgebiet steht unter einer Lockersedimentbedeckung von stark wechselnder Mächtigkeit Festgestein an. Stellenweise stehen die Festgesteine direkt an der Oberfläche an bzw. werden von einer geringmächtigen Verwitterungszone (1 bis 3 m) aus grusigem Zersatzmaterial überlagert.

Die Lockersedimentbedeckung besteht einerseits aus tertiären fluviatilen kiesigen und sandigen Schottern der Hochterrassen, zum Teil mit unterschiedlichen bindigen Anteilen. Die Mächtigkeit dieser Bildungen kann mehrere Meter erreichen. Andererseits treten quartäre fluviatile Sande (Heidesande) und deren Umlagerungsprodukte auf. Im Bereich der beiden holozänen Senken (Trobischgraben, Flössertgraben) stehen in Wechsellagerung Schluffe, Sande und Tone an. Der Prozess der Bodenbildung auf den sandigen bis kiesigen Böden führt zu sogenannten Podsolen. Sie zeichnen sich durch Nährstoffarmut und niedrige pH-Werte aus und neigen somit zur Versauerung. Demzufolge liegen die Ackerzahlen nur bei 20 bis 40 Punkten, die Böden sind demnach gering- bis mittel ertragsfähig. In den Senken und Verwitterungszonen sind höhere lehmige Anteile in den Böden vorhanden. Dort bildeten sich Gleye bzw. Braunerden, je nach Bodenwasserregime aus.

Die im Bebauungsgebiet anstehenden Kiese und Sande und Felszersatzflächen sind prinzipiell als guter Baugrund zu bewerten. Aufgrund der heterogenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur örtlich möglich.

### Wasser

Innerhalb des Plangebiets sind mit dem Trobisch- und dem Flössertgraben zwei Fließgewässer vorhanden. Der Trobischgraben wurde in den vergangenen Jahren aufwendig renaturiert und mit einem Hochwasserrückhaltebecken ausgestattet. Der Flössertgraben verläuft verrohrt.

Mit dem unter Biotopschutz gem. § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) stehenden Brueghelteich sowie einem Regenrückhaltebecken an der Geschwister-Scholl-Straße befinden sich darüber hinaus zwei weitere Oberflächengewässer im Plangebiet. Die Staueneinrichtung am Abfluss des Brueghelteiches in den Flössertgraben ist defekt, der Teich selbst ist stark verschlammt.

Die natürliche Grundwassergeschüttheit innerhalb des Plangebiets ist sehr gering bis gering, Aufgrund des geringen Flurabstandes (0,35 - 5 m) ist das Grundwasser sehr empfindlich gegenüber Verunreinigungen.

### Stadtklima

Der Planungsraum ist als Übergangszone 'Grünflächen im Stadtrandbereich' eingestuft und zählt zum mäßig beregneten und temperierten Klima des Hügellandes. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8,4°C. Im Mittel fallen jährlich 659 mm Niederschlag mit einem Sommermaximum.

Das Gelände hat eine hohe Bedeutung für nächtliche Kaltluftsammlung und Kaltlufttransporte entlang der Mulden und übernimmt damit lokalklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion für die nähere Umgebung. Die Kaltluftbahnen werden durch den Waldbestand und den Friedhof begrenzt. Das Gebiet zeichnet sich insgesamt durch eine gute Belüftung aus.

### Arten und Biotope

Das Gelände im Geltungsbereich war durch die ehemals intensive landwirtschaftliche Nutzung weitgehend ausgeräumt worden und ist dadurch relativ arm an naturnahen Vegetationsstrukturen. Mit Verrohrung der beiden Bachläufe wurden diese Strukturen weiter verarmt. So sind nur noch Restbestände bzw. stark anthropogen überformte Pflanzengesellschaften vorhanden.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -**

**Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 11 von 49

Die ehemaligen Ackerflächen liegen bereits seit längerem brach und haben sich je nach „Bewirtschaftung“ und Standortverhältnissen zu verschiedenartigen Ruderalfluren meist mit Tendenz zu artenarmen oder artenreichen Frischwiesen, aber teilweise auch mit Tendenz zu Magerrasen entwickelt. Die Flächen wurden anfangs in großen Abständen, zuletzt häufiger entbuscht und gemäht. Aufgrund bereits oberflächlich erfolgter Schürfungen im Bereich der geplanten Straßen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 571 sind Pioniervegetationen und jüngere Gehölzsukzessionsflächen entstanden, die die seinerzeit geplanten Straßenansätze nachzeichnen.

Eine Ausnahme bildet der Brueghelteich mit seinen Randzonen als wertvolles strukturbestimmendes Element der Landschaft. Gleichzeitig besitzt der inzwischen freigelegte Trobischgraben ein hohes Potenzial für die Entwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen.

Das Plangebiet ist gegenwärtig zu großen Teilen unversiegelt und vegetationsdominiert, so dass die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere mittel bis sehr hoch ist.

Die Biotopstruktur wird im Folgenden anhand der Biotoptypentabelle (Stand Febr. 2014) grob charakterisiert.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 174.600 m<sup>2</sup>. Die im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegende Teilfläche von ca. 8.450 m<sup>2</sup> ist von der naturschutzfachlichen Bewertung und Bilanzierung ausgenommen. Die im Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Fläche beträgt ca. 166.200 m<sup>2</sup> und wird wie folgt bewertet:

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -**

**Teil A - Begründung zum Bauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 12 von 49

Code	Biotop- und Flächennutzungstyp	Fläche in m <sup>2</sup> 02.2014
	<b>Wälder und Forsten</b>	
01010	Vorwald (frischer Standorte)	2.430,00
01110	Bruchwald (§ 21 Biotop)	6.285,00
01950	ehemalige Aufforstung	
01920	Kiefern-/Eichenforst	3.285,00
	<b>Gebüsche, Hecken und Gehölze</b>	
02100	Gebüsche, Hecken und Gehölze	14.783,00
02120	Feuchtgebüsche: Auengebüsche, Ufergebüsche	4.862,00
02230	Einzelbaum, Altbaum ab 20 Jahre,	15 Bäume *
02231	Einzelbaum, Neupflanzung bis 20 Jahre,	5 Bäume *
	<b>Fließgewässer</b>	
03211	Renaturierter Bachabschnitt	298,50
	<b>Standgewässer</b>	
04511	Naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer (§ 21 Biotop)	485,00
04511	Regenrückhaltebecken	442,40
04512	Versickerungsbecken	1.072,60
	<b>Staudenfluren, Säume und Ruderalfluren</b>	
07130	Staudenflur frischer Standorte (Reynoutria - Riesenknöterich !)	
07311	Ruderalflur feuchter Standorte mit Tendenz zur Nasswiese (Rohrglanzgras-Röhricht)	1.056,00
07312	Ruderalflur frischer Standorte mit Tendenz zu artenarmen Grünland	2.754,00
07313	Ruderalflur frischer Standorte mit Tendenz zu artenreichem Grünland	49.932,10
07313v2	Ruderalflur frischer Standorte mit mittlerer Verbuschung	38.363,00
07321	Ruderalflur trockener Standorte mit Tendenz zu Magerrasen	26.408,00
	<i>Zwischensumme</i>	<i>152.456,60</i>
	<b>Siedlungsbereiche, Infrastruktur</b>	
11140	Einfamilienhaussiedlung mit hohem Grünanteil	7.142,50
11321	Skateanlage	
11370	Garten- und Grabeland	787,00
11410	Straße, asphaltiert	410,00
11411	Fußweg, gepflastert	24,90
11412 u. 11413	Weg, unbefestigt und Pfad, unbefestigt	5.363,40
11521	Aufschüttung von Erdaushub	0,00
	<i>Zwischensumme</i>	<i>13.727,80</i>
	<b>Kontrollsumme Gesamtfläche = 174.634,40</b>	<b>166.184,40</b>
	Gesamtbewertung Ausgangszustand	- 8.450,00

\*Es werden nur die Bäume betrachtet, die sich im Außenbereich befinden und gefällt werden müssen. Die sonstigen vorhandenen und dargestellten Bäume bleiben im Bestand erhalten (incl. Waldrandflächen). Die im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung zu fällenden Bäume werden gesondert in diesem Verfahren behandelt und im Grünordnungsplan (GOP) und in der Bilanzierung nicht beachtet.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 13 von 49

Das Gebiet hat sich während des Bearbeitungszeitraumes seit 2007 verändert. Insbesondere die gehölzbestandenen Flächen und die Ruderalflächen haben sich weiterentwickelt. Einen Überblick gibt der Plan der Biotop- und Nutzungstypen (Anlage 1 zur Begründung Teil B – Umweltbericht). Der größte Anteil der Flächen ist einer mittleren Bewertung zuzuordnen. Der Bereich des Trobischgewässerlaufes und des zugehörigen Rückhaltebeckens ist hoch zu bewerten. Die Umgebung des Brueghelteiches und der Teich selber sind sehr hoch einzustufen, hier liegt die Einstufung als geschütztes Biotop vor.

Während der Begehung im Mai 2007 wurden zusammenhängende Flächen mit *Sanguisorba officinalis* L. (Großer Wiesenknopf) festgestellt sowie eine flächenhafte Ausbildung von *Vicia hirsuata* L. (Rauhaarige Wicke).

Im Plangebiet wurden Vorkommen von Wiesenknopfläulinge, Zauneidechsen und geschützte Fledermäuse untersucht. Dazu wurde planungsparallel ein Artenschutzgutachten erstellt (siehe Kap. 4.4 Artenschutz).

Kein Prüfbedarf besteht für folgende betrachtungsrelevante Brutvögelarten mit besonderem Schutzstatus: Rebhuhn und Schwarzkehlchen.

Kein Prüfbedarf besteht für Reptilien. Bei gezielten Nachsuchen wurden die Arten Zauneidechse und alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten nicht nachgewiesen.

Amphibienvorkommen der nach Anhang IV geschützten Arten sind nicht sicher ausgeschlossen. Es wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass auf umfangreiche Erfassungen zu verzichten und der „worst-case“-Fall anzunehmen ist für Springfrosch und Kammmolch.

Aufgrund des fehlenden relevanten Artinventars sind Zugriffsverbote bzw. Schädigungsverbote in Bezug auf Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) nicht vorhanden.

Für alle weiteren prüfrelevanten Arten (**Brutvögel, Fledermäuse, Insekten, Amphibien**) erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung und Ergebniszusammenstellung auf der Grundlage des Kenntnisstandes, welcher seit 2008/2009 mit Aktualitätsprüfung 2012 und Ergänzungsuntersuchungen bis September 2013 besteht (siehe Kap. 4.4 Artenschutz).

Das vorhandene Gebiet bietet Reptilien und Amphibien geeignete Habitate. Bereits 1995 wurden Nachweise in etwa 80 Meter Entfernung westlich des Brueghelteichs von Ringelnatter und Blindschleiche (Reptilien) sowie Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch (Amphibien) an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) gemeldet. Das Vorkommen der Erdkröte ist als sicher eingestuft. Diese Arten sind keine Arten gem. Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und somit artenschutzrechtlich nicht weiter zu betrachten.

Im Zuge der zu betrachtenden Eingriffe sind diese Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Erdkröte) zu beachten und die Bedingungen im Gebiet so zu gestalten, dass die Vorkommen weiter gesichert werden kann (u. a. durch entsprechende Maßnahmebeschreibungen, Beachtung von Pflegehinweisen, u. ä.).

Landschaftsbild

Die ehemals intensive landwirtschaftliche Nutzung hat das Landschaftsbild in diesem Gebiet weitgehend überformt. Die Landschaft ist ausgeräumt und relativ arm an landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen. Sie wird deshalb vorrangig durch das Relief, weniger durch die Vegetation geprägt. Die Gehölzstrukturen am Teich und der Altbaumbestand am Trobischgraben weisen dagegen eine Vielfalt an Vegetation gegenüber den insgesamt monoton wirkenden Brachflächen auf. Für die in der Umgebung des Gebietes lebenden Menschen hat die Fläche dennoch einen erheblichen Erholungswert.

Das Umland wird durch stark durchgrünte Wohngebiete mit Einzelhausbebauung geprägt; insbesondere entlang der westlichen Grenze ist eine starke Durchgrünung festzustellen. Dominant wirken ebenfalls die westlich anschließende Waldfläche und der Baumbestand am Friedhof.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 14 von 49

Bezüglich des Ausgangszustandes stellt sich der Anteil der versiegelten und unversiegelten Flächen wie folgt dar:

**Flächenbilanz ohne Anteil der im Innenbereich liegenden Flächen (§ 34 BauGB)**

Zusammenfassung Versiegelungsgrad Gesamtbestand - ohne externe Ausgleichsfläche		
434,90	0,26%	Gebäude/ vollversiegelte Flächen 100%
0,00	0,00%	teilversiegelte Flächen ca. 90%
	0,26%	
5.363,40	3,23%	unversiegelte verdichtete Flächen ca. 10%
160.386,10	96,51%	unversiegelte Flächen 0%
	99,74%	
166.184,40	100,00%	

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bestandsbäume. Diese Bäume wurden eingemessen und sind in Anlage 1 zum Umweltbericht enthalten. Der Hauptanteil befindet sich innerhalb des renaturierten Trobischgrabens, entlang der Friedhofsgrenze, im Bereich Brueghelteich und entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze. Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung werden die Bäume innerhalb des Trobischgrabens, entlang des Friedhofes, im Bereich Brueghelteich und am Waldrand des künftigen Hochwasserbeckens nicht gesondert gezählt, da deren Beibehaltung gesichert ist. Für den Flössertgraben liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vor. Im Genehmigungsverfahren wurden die erforderliche Fällungen und Ersatzpflanzungen gesondert behandelt und sind damit nicht Bestandteil der vorliegenden Bilanzierung. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen wird im Zuge der Offenlage des Flössertgrabens realisiert.

Es ist von einem umfangreichen Baumbestand im Bereich des Flössert- und des Trobischgrabens auszugehen. Dargestellt sind im Rechtsplan die im Zusammenhang mit der Bebauung und Erschließung zu erhaltenden Bäume.

Es werden nur die Bäume betrachtet, die sich im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) befinden und gefällt werden müssen, die sonstigen vorhandenen und dargestellten Bäume bleiben im Bestand erhalten (incl. Waldrandflächen). Die im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung zur Offenlegung des Flössertgrabens zu fällenden Bäume werden gesondert im zugehörigen Verfahren behandelt und im GOP und in der Bilanzierung nicht beachtet.

Es werden 15 Einzelgehölze älter als 20 Jahre (vorrangig Pappeln und Eichen) sowie 5 Einzelgehölze jünger 20 Jahre (Birken und Pappel) gefällt.

**4.3 Eingriffsbewertung und Kompensationskonzept**

Bezüglich des Planungszustandes stellt sich der Anteil der versiegelten und unversiegelten Flächen wie folgt dar:

**Flächenbilanz ohne Anteil der im Innenbereich liegenden Flächen (§ 34 BauGB)**

Zusammenfassung Versiegelungsgrad Gesamtbestand - ohne externe Ausgleichsfläche		
45.590,30	27,43%	Gebäude/ vollversiegelte Flächen 100%
4.644,50	2,79%	teilversiegelte Flächen ca. 90%
	30,23%	
0,00	0,00%	unversiegelte verdichtete Flächen ca. 10%
115.949,60	69,77%	unversiegelte Flächen 0%
	69,77%	
166.184,40	100,00%	

Gegenüber dem Ausgangszustand werden ca. 30 % der Fläche zusätzlich versiegelt.

Die Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplans auf Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Rahmen der Grünordnungsplanung anhand des numerischen Bewertungssche-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 15 von 49

mas 'Dresdner Modell' ermittelt. Mit diesem Bewertungsschema werden die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes differenziert beurteilt.

Beurteilungsgrundlage des Bestandes ist der aktuelle Zustand des Plangebiets vor Ort und die mit dem Umweltamt abgestimmten Ausgangswerte.

In Anlage 2-1 zur Begründung Teil B – Umweltbericht ist die Bewertung des Bestandes dargestellt, dabei wurden folgende Schutzgüter bewertet:

A	Bewertung der Arten- und Biotope
Bo	Bewertung Boden
Wh	Bewertung Wasserhaushalt
Kl	Bewertung Klima

folgende Schutzgüter wurden nicht bewertet:

Lä	Bewertung Lärm - entfällt- Situation im Bestand und in der Planung gleich
Lu	Bewertung lufthygienische Belastung - entfällt- Situation im Bestand und in der Planung gleich
Er	Bewertung Erholungseignung - entfällt- Situation im Bestand und in der Planung gleich -wohngebietsnahe Erholungsflächen
Lb	mittelwertiges Landschaftsbild Situation im Bestand und in der Planung gleich
Av	Bewertung der Biotopverbundfunktion entfällt- keine Verbundfunktionen im Bestand und in der Planung... nur benachbarter Wald; nur bei wesentlichen vom Bestand abweichenden Verbundbereichen bei Arten- und Biotoppotential mit aufgenommen
Og	Bewertung Überflutungsflächen entfällt- keine ausgewiesen

Zur Bilanzierung werden die im Entwurf zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen herangezogen.

Der planungsbedingte Eingriff verursacht in den betrachteten Schutzgütern Arten und Biotope, Boden, Wasser und Stadtklima unterschiedliche, z. T. erhebliche Defizite, die innerhalb des Plangebiets durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden können. Vorgesehen und im Entwurf durch entsprechende Festsetzungen gesichert sind u. a.:

- Nachempfinden und Betonen der morphologischen Grundstrukturen durch die gewählte Führung der Erschließung und die angepasste Ausrichtung und Höhenentwicklung der Baukörper. Dabei gezielter Wechsel zwischen bewusst verdichteten Bauflächen und großzügigen strukturierenden öffentlichen Grün- und Waldflächen
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch Festlegung maximal überbaubarer Bereiche in den Wohngebieten (*in den WA 1 bis 4 gelten 130 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche zuzüglich 40 % durch Nebenanlagen und Wege = 52 m<sup>2</sup>, zuzüglich 15 m<sup>2</sup> Terrassenflächen; in den WA 5 gelten 150 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche zuzüglich 40 % durch Nebenanlagen und Wege = 60 m<sup>2</sup>, zuzüglich 15 m<sup>2</sup> Terrassenflächen, das Wohngebiet WA 6 wurde mit einer GRZ von 0,4 mit 50 % Überschreitung festgesetzt*)
- Erweiterung bestehender öffentlicher Grünflächen, Ausweisung von Aufforstungs- und Waldsaumflächen
- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:
  - M1: Renaturierung Flössertgraben/Schutz Brueghelteich, Extensivierung/Anlage von Offenlandstrukturen und Gehölzpflanzungen im Zuge der Renaturierung des Flössertgraben und der Anlage des Hochwasserrückhaltebeckens Flössertgraben
  - M2: Renaturierung Trobischgraben (anteilig 60 %) und Erweiterung der Flächen
  - M3: Extensivierung Wiesenfläche/Kuppe
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere Straßenbaumpflanzungen und Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzflächen auf privaten Grundstücken

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 16 von 49

- umfangreiche Dachbegrünung, insbesondere in gewerblich geprägten Teilflächen

In Anlage 2-2 zur Begründung Teil B – Umweltbericht ist die Bewertung der Planung dargestellt. Bestand und Planung zusammengefasst ergeben folgende Werte:

Fläche	Funktion	Punkte	Funktion	Pkt.	Funktion	Pkt.	Funktion	Pkt.	Summe
in m <sup>2</sup>	Biotop-		Boden-		Wasser-		Klima		
	kat.	<b>A</b>	kat.	<b>Bo</b>	kat.	<b>Wh</b>	kat.	<b>KI</b>	
<b>BESTAND</b>		<b>84.411,70</b>		<b>-15.484,61</b>		<b>3.346,25</b>		<b>17.644,16</b>	<b>89.917,50</b>

<b>PLANUNG</b>		<b>81.569,75</b>		<b>-40.762,19</b>		<b>-31.770,71</b>		<b>14.184,66</b>	<b>23.221,51</b>
----------------	--	------------------	--	-------------------	--	-------------------	--	------------------	------------------

Aus der Differenz Planung zu Bestand ergeben folgende potenzialbezogene Saldi:

Differenz zum Bestand ohne Trobischgrabenrenaturierung									
<b>SALDO</b>		<b>--2.841,95</b>		<b>-25.277,58</b>		<b>-35.116,96</b>		<b>-3.459,50</b>	<b>-66.695,99</b>

Der planungsbedingte Eingriff verursacht in den betrachteten Schutzgütern Arten und Biotop, Boden, Wasser und Stadtklima unterschiedliche, z. T. erhebliche Defizite, die innerhalb des Plangebiets durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden können. Am stärksten betroffen sind das Boden- und das Wasserpotential. Die im Entwurf des Bebauungsplans im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen müssen durch weitere Maßnahmen ergänzt werden.

Angerechnet wird die bereits im Vorfeld realisierte Renaturierung des Trobischgrabens mit einem Anteil von 60 % der potenzialbezogenen Saldi. Generell werden, um den Dokumentationsaufwand zu minimieren, bei den folgenden Maßnahmen nicht Bestand und Planung der Einzelmaßnahmen gegenübergestellt, sondern bereits zusammengefasst die Aufwertung vom Ausgangs- zum gewünschten oder bereits realisierten Endzustand gewertet. In den folgenden Fällen sind dies immer positive Saldi.

**Anrechnung der bisherige Renaturierung Trobischgraben zu 60%;  
hier berechnet Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand**

Fläche	Funktion	Punkte	Funktion	Pkt.	Funktion	Pkt.	Funktion	Pkt.	Summe
in m <sup>2</sup>	Biotop-		Boden-		Wasser-		Klima		
	kat.	<b>A</b>	kat.	<b>Bo</b>	kat.	<b>Wh</b>	kat.	<b>KI</b>	
<b>4.207,02</b>	<b>60,00%</b>	<b>2.566,56</b>		<b>962,46</b>		<b>345,18</b>		<b>332,82</b>	<b>4.207,02</b>

Aus der Anrechnung der Aufwertung ergeben sich folgende potenzialbezogene Saldi:

Differenz zum Bestand mit Trobischgrabenrenaturierung									
<b>SALDO</b>		<b>-275,39</b>		<b>-24.315,12</b>		<b>-34.771,78</b>		<b>-3.126,68</b>	<b>-62.488,97</b>

Die im Entwurf des Bebauungsplans im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen müssen durch externe Maßnahmen ergänzt werden, die insbesondere dem Bodenschutz dienen, indem Flächen an anderer Stelle entsiegelt werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden dem Plangebiet insgesamt neun Ausgleichsflächen mit verschiedenen Maßnahmen zugeordnet. Der Schwerpunkt liegt hierbei bei der Entsiegelung. Die Maßnahmen werden bei der Begründung der Festsetzungen im Einzelnen vorgestellt.

Hinsichtlich der Bewertung sind die Maßnahmen in Anlage 2-3 zur Begründung Teil B - Umweltbericht, Bewertung externe Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Im Ergebnis der Ermitt-



**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 17 von 49

lung der Aufwertung durch die zehn externen Maßnahmen ergibt sich ein Gesamtaufwertungs-potenzial von:

**Zusammenfassung aller Ersatz- und Ausgleichsflächen (E1 bis E9)**

Fläche	Funktion	Punkte	Funktion	Pkt.	Funktion	Pkt.	Funktion	Pkt.	Summe
in m <sup>2</sup>	Biotop-		Boden-		Wasser-		Klima		
	kat.	<b>A</b>	kat.	<b>Bo</b>	kat.	<b>Wh</b>	kat.	<b>KI</b>	
<b>Aufwertung</b>		<b>30.417,00</b>		<b>18.809,50</b>		<b>30.295,50</b>		<b>9.164,00</b>	<b>88.686,00</b>

Aus der Anrechnung der Aufwertung ergeben sich folgende potenzialbezogene Saldi:

<b>Differenz zum Bestand mit Trobischgrabenrenaturierung und 10 externen Maßnahmen E 1 bis E10:</b>									
<b>SALDO</b>		<b>30.141,61</b>		<b>-5.505,62</b>		<b>-4.476,28</b>		<b>6.037,32</b>	<b>26.197,03</b>
<i>Ausgleich</i>		<i>"übererfüllt"</i>		<i>nicht erfüllt</i>		<i>nicht erfüllt</i>		<i>"übererfüllt"</i>	

Das Arten- und Biotoppotential in der Gesamtheit der Maßnahmen erreicht sehr hohe positive Werte, der Bedarf wird weit „übererfüllt“. Das Klimapotential erreicht ebenfalls positive Werte, der Bedarf wird mit 193 % „übererfüllt“. Insgesamt werden 32.957 m<sup>2</sup> versiegelte Flächen entsiegelt, dennoch kann der Bedarf bezüglich des Bodenpotenzials nicht abgedeckt werden, ca. 23 % des Bedarfes fehlen. Das Wasserpotential erreicht den Ausgleich nur knapp, ca. 13% des Bedarfes können nicht abgedeckt werden.

Aus planerischer Sicht ist, auch bei nicht vollständigem Ausgleich aller betroffenen Schutzgüter, das umfangreiche Kompensationspaket geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Durch die der Topografie angepasste Struktur des Baugebietes, verbunden mit der großzügigen Offenlegung ehemals verrohrter Bachläufe, der Sicherung breiter Uferstrandstreifen und durch standortangepasste Bepflanzung werden neue querende Biotopverbundachsen aufgebaut.

Nicht in der Bewertung enthalten sind die Einzelgehölze, die im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung zur Offenlegung des Flössertgrabens gefällt und wieder ersetzt werden. Es werden ohne Betrachtung der Offenlegung des Flössertgrabens sowie der Baumaßnahmen im Innenbereich 20 Einzelbäume gefällt, die sonstigen dargestellten Bäume bleiben im Bestand erhalten. Geplant werden 358 Bäume. Davon sind 79 Straßenbäume vorgesehen sowie 276 Einzelbäume in den Baugebieten und drei weitere Bäume in der Maßnahmefläche M3. Dies trägt zu einer intensiven Durchgrünung des Gebietes und Verbesserung Schutzgüter Arten und Biotope, Wasserhaushalt, Klima sowie Landschaftsbild bei.

Die Umsetzung bzw. die Erstattung des entsprechenden Kostenanteils der Kompensationsmaßnahmen wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Flächeneigentümer/ Investor rechtsverbindlich geregelt.

**4.4 Artenschutz**

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie<sup>1</sup> - (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7) verankert.

Auf der Grundlage des BNatSchG sind die folgenden Arten einer spezifischen artenschutzfachlichen Prüfung zu unterziehen:

- europäische Vogelarten und
- Arten des Anhangs IV der FFH-RL und
- die durch Rechtsverordnung \*) nach § 54 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG erfassten national geschützten Arten.

Die Grundlagen und Ergebnisse der Prüfung sind in einem separaten Gutachten - Artenschutz-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 18 von 49

fachbeitrag dokumentiert. Es wurde untersucht, welche Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände eintreten können und durch welche Maßnahmen diese zu vermeiden sind. Mit einer verbindlichen Festsetzung der entwickelten Maßnahmen können diese der Prognose zu Grunde gelegt werden. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

**Kein Prüfbedarf für folgende betrachtungsrelevante Brutvögel-Arten mit besonderem Schutzstatus**

Bei speziellen artbezogenen Untersuchungen wurde festgestellt, dass projektbezogene Betroffenheiten sicher ausgeschlossen werden können, weil durch spezielle Nachsuchen 2013 aktuelle und potenzielle Brutvogelvorkommen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können:

- Rebhuhn (*Perdix perdix*)
- Schwarzkehlchen (*Saxicola torquata*)

**Kein Prüfbedarf Reptilien**

Bei gezielten Nachsuchen wurden die Arten Zauneidechse und alle weiteren artenschutzrechtlich relevanten Reptilienarten nicht nachgewiesen.

**Amphibien:**

Vorkommen der nach Anhang IV geschützten Arten sind nicht sicher ausgeschlossen. Es wurde auf umfangreiche Erfassungen verzichtet und der „worst-case“-Fall angenommen:

- Springfrosch
- Kammolch

**Kein Prüfbedarf Pflanzen**

Nicht zu erwarten sind aufgrund des fehlenden relevanten Artinventars:

**Zugriffsverbote bzw. Schädigungsverbot in Bezug auf Pflanzen**

(§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG) durch Entnahme, Beschädigung, Standortzerstörung.

Für alle weiteren prüfrelevanten Arten erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung und Ergebniszusammenstellung auf der Grundlage des Kenntnisstandes, welcher seit 2008/2009 mit Aktualitätsprüfung 2012 und Ergänzungsuntersuchungen bis September 2013 besteht.

Die artspezifisch entwickelten Artenschutzmaßnahmen wurden textlich verbal-argumentativ abgeleitet. Es wurden die gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die relevanten Arten bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen möglichen Verbote geprüft, die artenschutzrechtlich zu betrachten sind:

**1. Tötungs- und Verletzungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG):**

Vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

**2. Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

**3. Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) (Beschädigungsverbot):**

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (physische Betroffenheiten)

**Brutvögel:**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung der zu ergreifenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen<sup>1</sup> **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Art: **NEUNTÖTER** (*Lanius collurio*) **erfüllt** sind.

Die sich anschließende **Ausnahmeprüfung** ergab, dass unter Berücksichtigung einer zu ergreifenden FCS-Maßnahme<sup>2</sup> in Dresden-Podemus die Ausnahmevoraussetzungen des

<sup>1</sup> CEF- Maßnahme: vorgezogene Maßnahmen

<sup>2</sup> FCS- Maßnahme: Maßnahme zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustandes

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 19 von 49

§ 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sind und somit auch für diese Arten **die Zulassungsvoraussetzungen unter Berücksichtigung aller artbezogenen Vermeidungs- und CEF- und FCS-Maßnahmen gegeben sind. Die Ausnahme gem. § 45 BNatSchG wird für die Art Neuntöter bei der Fachbehörde beantragt.**

Eine Genehmigung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

**Bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen liegen alle Zulassungsvoraussetzungen vor.**

Für alle **weiteren Brutvogelarten** sind **keine Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

**Die Zulassungsvoraussetzungen liegen bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF- und FCS-Maßnahmen vor.**

**Fledermäuse:**

Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt mit dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der zu ergreifenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für alle Arten, die Baumhöhlen bewohnen können, **Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Für diese Arten treten Verbotstatbestände ein, wenn aufgefundene Tiere im Rahmen der Nachsuchen geborgen werden müssen. Das wird zum Schutz der Tiere veranlasst. Die Tiere werden entnommen, geborgen und ggf. nach Zwischenhälterung im Nahbereich umgesiedelt bzw. wieder in Freiheit entlassen.

**Die Ausnahme gem. § 45 BNatSchG wird für die folgenden Arten bei der Fachbehörde beantragt:**

- Braunes Langohr
- Große und Kleine Bartfledermaus
- Zwergfledermaus
- Fransenfledermaus
- Großes Mausohr
- Mopsfledermaus
- Wasserfledermaus
- Großer Abendsegler
- Kleinabendsegler
- Rauhautfledermaus

Eine Genehmigung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

**Bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen liegen alle Zulassungsvoraussetzungen vor.**

**Insekten**

Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der zu ergreifenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für alle Arten **keine Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

**Die Zulassungsvoraussetzungen liegen bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vor.**

**Amphibien**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass unter Berücksichtigung der zu ergreifenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für alle Arten **keine Verbotstatbestände** des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2, 3, 4 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind.

**Die Zulassungsvoraussetzungen liegen bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen vor.**

Die Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und im Kap. 6.2.1 begründet. Diese ermöglichen die Realisierung der o. a. Maßnahmen. Ihre Realisierung soll im städtebaulichen Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Dresden und dem Flächeneigentümer/ Investor rechtsverbindlich geregelt werden.

Aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden folgende ergänzende Hinweise zur Ein-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 20 von 49

griffsregelung gegeben:

Totholzbewohnende Käfer

Derzeit ist davon auszugehen, dass mit dem Vorhaben und der Medienneuerlegung in angrenzenden Waldbereichen keine Habitatbäume totholzbewohnender Käferarten gefällt werden müssen. Es wird empfohlen, bei geplanten Fällungen baubegleitend (im Zuge der Kontrollen auf Fledermauslebensräume) nach genutzten Mulmhöhlen zu suchen und für den Bedarfsfall weitere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Diese Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung und -durchführung zu beachten.

Feldschwirl-Nachweis 2013: Maßnahmen zum Umgang mit nachgewiesenen häufig vorkommenden Offenlandarten

Im Rahmen der Untersuchungen 2013 erfolgte der Nachweis brütender Feldschwirle (ein Brutpaar). Im Bebauungsplan sind deshalb Bereiche, die nordwestlich an den Flössertgraben angrenzen, als Offenländer zu erhalten. Die Mindestgröße muss 1 ha umfassen. Damit besteht die Möglichkeit, dass sich die Population auch nach Bauende am Nachweisort erhalten kann.

In den Grünflächen beiderseits des Flössertgrabens ist auf querende Wege zu verzichten. Ausgenommen ist ein Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche, der zur Erreichbarkeit des geplanten Spielplatzes und zur Sicherung der Anlagen der Stadtentwässerung Dresden GmbH erforderlich ist.

Dieser Aspekt wurde bei der Festsetzung der Maßnahme M1 berücksichtigt und muss bei der Erschließungsplanung und -durchführung beachtet werden.

Die vorgenannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag abgesichert und bereits im Rahmen der Baugebietsvorbereitung ergriffen.

**Einfriedungen an Baugrundstücken - Berücksichtigung bodengebundener Säuger (Kleinsäuger)**

Kleinsäugervorkommen sind im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen, aber ohne rechtliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange. Zum Erhalt von Migrationsmöglichkeiten zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum sollen hier Zäune einen Abstand von mind. 15 cm zu OK Gelände aufweisen.

Zum Schutz der Maßnahmenflächen vor zusätzlicher Beunruhigung sind die Einfriedungen der Grundstücke ohne Tor zu den Freiflächen herzustellen.

Diese Hinweise wurden bei der Festsetzung der Maßnahmen M1 bis M3 beachtet.

Wiesenpflege - Berücksichtigung bodengebundener Arten (Kleinsäuger, Amphibien, Reptilien)

Die Wiesen sind artgerecht zu mähen. Die großflächig angelegten Offenlandflächen befinden sich in der Nähe zu Gewässern (Brueghelteich, Flössertgraben, Trobischgraben). Kleinsäuger u. a. bodengebundene Arten nutzen die Wiesenflächen oder könnten diese nutzen. Das vorhandene Gebiet bietet Reptilien und Amphibien geeignete Habitate. Bereits 1995 wurden Nachweise in etwa 80 Meter Entfernung westlich des Brueghelteichs von Ringelnatter und Blindschleiche (Reptilien) sowie Teichmolch, Erdkröte, Grasfrosch (Amphibien) an die Untere Naturschutzbehörde gemeldet. Das Vorkommen der Erdkröte ist als sicher eingestuft. Diese Arten sind keine Arten gem. Anhang IV FFH-RL und somit artenschutzrechtlich nicht weiter zu betrachten.

Um Verletzungen während der Wiesenpflege zu vermeiden, sind Mahdarbeiten nach Eintritt der Dämmerung nicht auszuführen. Die Schnitthöhe soll mind. 10 cm betragen. Schnittgut ist erst am Folgetag zu beseitigen. Mulchen ist nur in bestimmten Bereichen zulässig.

Schutz bekannter Höhlenbaumstandorte (gesetzlich geschützte Biotope)

Höhlenbäume sind erfasst. In den Bereichen mit Medienumverlegungen sind die Betroffenheiten noch nicht konkret ableitbar. Die höhlenreichen Altbäume bilden für verschiedene Artengruppen wichtige Habitatelemente mit sehr langer Entwicklungszeit und sind gem. § 21 SächsNatSchG ausdrücklich gesetzlich geschützt. Zum Schutz dieser Standorte sollte zur Eingriffsminimierung /-vermeidung für jeden Standort geprüft werden, ob die geplante Medienlage so optimiert werden kann (Feintrassierung), dass ein Erhalt möglich ist. Außerdem sind alterna-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 21 von 49

tive Technologien und alternativer Geräteeinsatz zu prüfen. Ggf. ist im Ausnahmefall der Erhalt durch Rückschnitt oder Erhalt als Hochstubben vorzusehen.

Im Zuge der Medienneuverlegung im Bereich des Trobischgrabens sind alle technischen und sonstigen Möglichkeiten für den Erhalt von Altbäumen auszuschöpfen (Nachweis für die Unvermeidbarkeit des Eingriffs). Bei unvermeidbaren Fällungen sind die entsprechenden Vorsorge – und Schutzmaßnahmen vor Fällbeginn vorzusehen (Käfer, Höhlenbrüter, Fledermäuse), da sich die tatsächliche Besiedlungssituation seit der Erfassung ändern kann. Der Aufbau neu geplanter Wege im Wurzelbereich von Altbäumen soll vorzugsweise wasserdurchlässig und wurzelraumschonend ausgeführt werden, um den verbleibenden Bestand langfristig zu erhalten.

Anpflanzung von Gehölzflächen mit gezielt ausgewählten Gehölzarten, die langfristig wieder Lebensraumfunktion übernehmen können (Avifauna - Fledermäuse)

Insbesondere für die im Baugebiet nachgewiesenen weit verbreiteten sowie störungsunempfindlichen Arten besitzen die Neuanpflanzungen Potenzial zur Wiedereinrichtung von Brutplätzen. Hierbei sollen insbesondere die Arten gefördert werden, deren Bestandsentwicklung in Deutschland eine negative Tendenz aufweist. Lineare Strukturen entlang der Gräben sowie an Waldrändern, die Leitfunktion für Fledermäuse übernehmen können, wirken für die Tiere mit hohem Gewöhnungseffekt irritationsmindernd.

Anlage lockerer Gehölzpflanzungen sowie großflächiger Ruderalfluren nördlich des Flössertgrabens (Avifauna - insbesondere Feldschwirl)

Für Offenlandarten sind großflächige Wiesen und Ruderalfluren wichtige Habitatstrukturen. Die Randbereiche der als Wald i. S. einer Aufforstung ausgewiesenen Fläche sind deshalb nicht mit Wald (Biotoptyp) zu bestocken. Damit soll erreicht werden, dass die Mindestarealfläche für vorkommende Offenlandarten nicht unterschritten werden.

Anpflanzung von Einzelbäumen, insbesondere von Baumarten, die sich in geeigneten Bereichen langfristig zu potenziellen Habitatbäumen entwickeln können (Avifauna - Fledermäuse)

Die Anpflanzung von Hochstämmen sichert langfristig das Habitatangebot für auf Altbäume angewiesene Vogel- und Fledermausarten. Dabei sind auch Bäume in Einzelstellung für bestimmte Brutvögel bedeutend (z. B. Krähenarten).

Bei der Gestaltung von Freiflächen sind in Bereichen, die nicht einer strengen Verkehrssicherungspflicht unterliegen und somit potenziell Höhlen bilden können, vorzugsweise heimische Baumarten vorzusehen. Dies betrifft öffentliche Grünflächen in Verbindung mit dem Flössertgraben und dem Trobischgraben sowie Waldflächen.

Alleepflanzungen bilden u. a. wichtige Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten.

Maßnahmen zum Schutz von Amphibien

Amphibien sind durch „worst-case“-Annahme zu beurteilen. Als Amphibienlebensräume dienen im Wesentlichen der Brueghelteich und die erreichbaren Waldbereiche. Mit der Renaturierung des Flössertgrabens soll sich die Lebensraumsituation für die Amphibien verbessern. Mit gezielten Maßnahmen sind vorhabenbezogene Beeinträchtigungen für potenzielle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten vollständig zu vermeiden:

anlagebedingt - Brücken für die Grabenquerung

Zur gefahrlosen Querung grabenquerender Wege sind Brücken so zu planen und zu bauen, dass der Querungsbereich amphibiengerecht gem. Merkblatt für Amphibienschutz an Straßen (MAMs) gestaltet ist (Sohlgestaltung, Querschnitt, Berme etc.). Die rechtlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen sind durchgängig zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

baubedingt - Maßnahmen am Brueghelteich im Zuge der Renaturierungsmaßnahme Flössertgraben

Zur Erhalt des Lebensraumes Brueghelteich bleibt das Gewässer während der gesamten Bauzeit mit Wasser gefüllt. Nachteilige Veränderungen der Wasserqualität werden durch geeignete Maßnahmen vermieden. Der Bauablauf ist so zu planen, dass Baumaßnahmen am Stillgewässer ausschließlich in den Monaten September bis Mitte Februar durchgeführt werden.

dauerhaft - Maßnahmen während der Wiesenpflege

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 22 von 49

Die an den Brueghelteich und den renaturierten Flössertgraben mit Hochwasserrückhaltebecken (HRB) angrenzenden Wiesenflächen werden einschürig jeweils im September gemäht. Die Bläulings-Habitatflächen im Nahbereich des Trobischgrabens werden zweischürig im Frühjahr (vor dem 15.06.) und im Herbst (nach dem 15.09.) gemäht. Amphibien können in den Wiesenflächen vorkommen und während der Mahdarbeiten verletzt oder getötet werden.

Für eine verträgliche Mahd sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die Schnitthöhe soll mindestens 10 cm betragen.
- Vorzugsweise sollen Balkenmähergeräte eingesetzt werden.
- Schnittgut soll erst am Folgetag zum Abtransport aufgenommen werden, damit Tiere die Möglichkeit zum Abwandern in ungestörte Bereiche bekommen. Mulchen ist unzulässig.

Diese Hinweise werden bei der Erschließungsplanung und -durchführung und deren vertraglicher Sicherung beachtet.

**Planungsoptimierungen**

Bereits im Zuge der Planung wurde die Vermeidung von Störungspotenzial in sensiblen Bereichen vermieden, um Lebensstätten nicht zu entwerten:

- Verzicht auf eine Erschließung im Umfeld des Stillgewässers zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und dem Plangebiet/ dauerhafte Unterbindung jeglicher diesbezüglicher spontanen Nutzungen (Amphibien, Avifauna)
- Spielaktivitäten werden gezielt in Bereiche außerhalb des Brueghelteichs und Trobischgrabens gelenkt (Amphibien).

**5 Erschließung**

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Erschließungsplanung<sup>3</sup> für das Plangebiet erarbeitet, der die nachfolgenden Ausführungen zur verkehrlichen und medientechnischen Erschließung entnommen sind.

**5.1 Verkehrliche Erschließung****5.1.1 Straßenverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das Hauptverkehrsstraßennetz der Landeshauptstadt Dresden. Der südliche und mittlere Teil des Erschließungsgebietes wird von der Boltenhagener Straße über den bereits vorhandenen Abschnitt der Travemünder Straße erschlossen. Für den nördlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Verkehrserschließung über die Grenzstraße und die Brueghelstraße. Durch den Flössertgraben ist das Plangebiet für den Kraftfahrzeugverkehr geteilt.

**Travemünder Straße**

Als innere Haupteerschließung des Plangebietes dient die Verlängerung der bis auf Höhe des Trobischgrabens bereits vorhandenen Travemünder Straße.

Der bereits realisierte Straßenabschnitt ist mit einer Gesamtbreite von 16 m ausgebaut. Da sich die Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Travemünder Straße mit der vorliegenden Planung gegenüber den Planungszielen des früheren Vorhaben- und Erschließungsplanes deutlich reduziert haben, wurde der Straßenquerschnitt für den Neubauteil der Travemünder Straße auf 12,5 m reduziert.

Der Straßenquerschnitt setzt sich zusammen aus beidseitigen Gehwegen von jeweils 2,50 m Breite, einem 2 m breiten einseitigen Streifen für Längsparkplätze und Straßenbegleitgrün sowie der Fahrbahn mit 5,50 m Breite. Um den Begegnungsfall Lkw/Lkw zu ermöglichen, wurde die Fahrbahnbreite in den Einmündungsbereichen der Wohnstraßen auf jeweils 5,90 m ausgeweitet.

Am Ende der Travemünder Straße ist eine Wendeanlage vorgesehen. Aus verkehrlicher Sicht stellt die Travemünder Straße die Haupteerschließungsstraße dar.

<sup>3</sup> IPRO DRESDEN (2014): Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 200; Dresden

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 23 von 49

**Mischverkehrsflächen (Anliegerstraßen)**

Abgehend von der Travemünder Straße sind im südlichen Planungsabschnitt zwei Erschließungsstraßen in östliche Richtung geplant, welche über eine platzartige Aufweitung miteinander verbunden sind.

Im mittleren Planungsabschnitt gehen von der Travemünder Straße fünf Erschließungsstraßen in östliche Richtung ab. Vier dieser Straßen sind durch eine parallel zur Travemünder Straße geplante Erschließungsstraße verbunden; am südlichen Ende der parallelaufenden Straße ist ein Spielplatz vorgesehen. Bei der nördlichen Erschließungsstraße ist als östlicher Abschluss eine Wendeanlage geplant.

Der nördliche Planungsabschnitt wird durch eine Erschließungsstraße an die Grenzstraße angebunden: die Einmündung in die Grenzstraße liegt außerhalb des Plangebietes.

Die Mischverkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 7,80 m erhalten eine durchgehende Oberfläche ohne Höhenversatz. Damit wird eine lichte Fahrbahnbreite von 7,50 m bzw. im Bereich der Straßenbäume eine lichte Fahrbahnbreite von 5,50 m sichergestellt. Die Belange der Müllabfuhr (Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft) zur Befahrbarkeit werden in der weiterführenden Straßenplanung z. B. durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen berücksichtigt. Grundsätzlich ermöglicht die Gesamtbreite der im Rechtsplan dargestellten Verkehrsfläche die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen.

Der Anschluss der Anliegerstraßen an die Travemünder Straße wird jeweils als Straßeneinmündung ausgeführt. Verkehrlich werden die Mischverkehrsflächen als Anliegerstraßen ausgebildet.

**5.1.2 Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist südlich über die Boltenhagener Straße und nördlich über die Grenzstraße in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Dresden angebunden.

Im Süden können an den Haltestellen Karlshagener Weg die Buslinie 70 sowie an der Haltestelle Ahlbecker Straße die Buslinien 77, 70 und 72 erreicht werden. Im Norden verkehrt an der Haltestelle Grenzstraße die Buslinie 80. Über die Buslinien besteht Anschluss an die Straßenbahnlinien 7 und 8 und damit unmittelbar an das Stadtzentrum. Teile des Planungsgebietes liegen im Einzugsbereich der Bushaltestelle Putbuser Weg.

Der mittlere Teil des Plangebietes liegt aufgrund der Entfernungen außerhalb des Einzugsbereiches von Haltestellen und ist damit ungünstig durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Ergänzende öffentlich gewidmete Wegeverbindungen einschließlich Beleuchtung zur Verbesserung der Erschließung sind im Bereich der öffentlichen Grünflächen insbesondere aus Gründen des Biotopschutzes ausgeschlossen.

**5.1.3 Fuß- und Radwege**

Entlang der verlängerten Travemünder Straße sind beidseitig Gehwege vorgesehen. Die Anliegerstraßen werden als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Zwischen dem mittleren und dem nördlichen Teilgebiet ist zur Sicherstellung der durchgängigen Querung des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung ein öffentlicher Fuß- und Radweg durch den Grünzug des Flössertgrabens (Verbindung zwischen Travemünder und Brueghelstraße) vorgesehen.

Außerdem sind öffentliche Fuß- und Radwege zwischen den Planstraßen 2 und 3 sowie im Südosten des Plangebietes zwischen der Planstraße 7 und der Straße Am Friedhof vorgesehen. Die fußläufige Verbindung zur westlichen Umgebung ist über die Brueghelstraße sowie den bestehenden öffentlichen Weg zwischen Travemünder /Bansiner Straße und Geschwister-Scholl-Straße gegeben.

**5.1.4 Ruhender Verkehr**

Für die Wohngebiete WA 1 bis WA 5 sind zwei Stellplätze je Baugrundstück einzuplanen, da die sehr begrenzten Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum den Besuchern vorbehalten bleiben müssen. Für die übrigen Baugebiete (WA 6, GE, MI) sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 24 von 49

und der Garagen- und Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Dresden auf den zugehörigen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Im öffentlichen Straßenraum ist entlang der Travemünder Straße ein Streifen für Besucherstellplätze vorgesehen. In den Anliegerstraßen (Mischverkehrsfläche) sind in geringem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden.

**5.2 Stadttechnische Erschließung**

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind stadttechnisch erschlossen: ein Anschluss des Plangebietes über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz ist möglich.

Die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wird vorrangig in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. soweit erforderlich in Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten erfolgen.

**5.2.1 Trinkwasserversorgung/Löschwasserbereitstellung**

Das Plangebiet wird von folgenden Trinkwasserleitungen tangiert:

- auf der Travemünder Straße von einer TW-Leitung DN 150 (Vorleistung aus Bebauungsplan Nr. 203)
- auf der Brueghelstraße von einer TW-Leitung DN 80
- im Norden auf der Grenzstraße von einer TW-Leitung DN 200.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Aufbau eines Leitungsnetzes mit Ringschlüssen innerhalb des Plangebietes geplant. Dafür ist die Verbindung zwischen den vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Travemünder Straße und in der Grenzstraße erforderlich. In diesem Zusammenhang muss ein Teilstück der vorhandenen Leitung in der Brueghelstraße von DN 80 auf DN 150 ausgebaut werden.

Über das neu zu errichtende Trinkwassernetz wird der Löschwasserbedarf für das Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als öffentlicher Grundschutz gewährleistet. Dies entspricht dem Bedarf für Gebäude mit nicht mehr als drei Vollgeschossen und kleiner Gefahr der Brandausbreitung.

Für eventuelle gewerbliche Vorhaben mit mittlerer Gefahr der Brandausbreitung (Löschwasserbedarf grundsätzlich 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden) sind einzelfallbezogene bauordnungsrechtliche Lösungen erforderlich.

**5.2.2 Entwässerung**

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch bisher nicht erschlossen. Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers wurde mit der Stadtentwässerung Dresden GmbH und dem Umweltamt abgestimmt und soll wie nachfolgend beschrieben realisiert werden:

**Schmutzwasser**

Die Anbindung des Erschließungsgebietes an die Schmutzwasserkanäle des vorhandenen Netzes ist in folgenden Straßen geplant:

- Boltenhagener Straße (Entwässerungsbereich Plangebiet südlich und nördlich des Trobischgrabens):  
Beginnend an der Grenze des Plangebietes ist in der Straße Am Friedhof bis zur Anbindung an den Bestandskanal DN 250 Stz/Inliner PE 220 in der Boltenhagener Straße ein Schmutzwasserkanal DN 250 neu zu verlegen. Im Plangebiet verläuft die Schmutzwasserleitung in dem öffentlichen Fuß und Radweg.  
Das Schmutzwasser aus dem Entwässerungsbereich nördlich des Trobischgrabens wird über eine den vorhandenen Durchlass dieses Grabens querende Entwässerungsleitung in den südlich anschließenden Bereich geleitet.
- Granitzer Weg (Entwässerungsbereich Plangebiet südlich der Flössertgrabens):  
Als Voraussetzung für die Einleitung aus dem Plangebiet ist der vorhandene Kanal DN 200 bis zum Schacht 29/H6 auf DN 250 auszubauen.  
Beginnend an der Rechtsgrenze des B-Plangebietes ist im Waldgrundstück des Kirch-



**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 25 von 49

schullehn (Flst. 341/1) bis zur Anbindung an den Bestandsschacht 29H176 im Granitzer Weg ein Schmutzwasserkanal DN 250 neu zu verlegen (in festgesetzter öffentlicher Grünfläche bzw. Waldfläche). Die Verlegung auf dem Flst. 341/1 außerhalb des Plangebietes muss grundstücksrechtlich gesichert werden. Zwischen dem Grundstückseigentümer des Flst. 341/1 und dem Investor (als Rechtsnachfolger des ursprünglichen Vertragspartners) gilt eine grundsätzliche Vereinbarung zur Verlegung und Duldung dieser Leitung. Sofern für den Bau des Kanals Waldbäume gefällt werden müssen, ist dafür eine vom Waldbesitzer zu beantragende Genehmigung nach § 8 Abs. 8 SächsWaldG erforderlich. Die Trassenführung wurde im Zuge der Entwässerungsplanung so gewählt, dass voraussichtlich keine Baumfällungen erforderlich werden.

**Kommentar [m1]:** Ggf. aktualisieren, nach Bestätigung Investor/Kirchlehn

- Brueghelstraße (Entwässerungsbereich Plangebiet nördlich und südlich der Brueghelstraße):

Bis zur Anbindung an den Bestandskanal 250 Stz in der Brueghelstraße ist ein neuer Schmutzwasserkanal DN 250 in der festgesetzten öffentlichen Straße zu verlegen. Das Schmutzwasser der Gewerbegebiete südlich der Grenzstraße wird über eine in der festgesetzten öffentlichen Straße verlegte Entwässerungsleitung entsorgt, die an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 300 Stz, anbindet.

**Regenwasser**

Das Regenwasser im Zuflussbereich des Trobischgrabens wird an drei Stellen in das Gewässer eingeleitet:

- Einleitstelle 1  
(unterhalb der Brücke Trobischgraben) - bereits vorhanden:  
Hier wird Niederschlagswasser von Flächen außerhalb des Plangebietes eingeleitet (DN 500 - 28G194).
- Einleitstelle 2  
Trobischgraben (östlich des vorhandenen Durchlasses):  
Hier erfolgt die Einleitung aus dem südlichen Plangebiet. Bis zur Einleitstelle ist ein Regenwasserkanal (DN 300 bis DN 500) in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche neu zu verlegen.
- Einleitstelle 3  
Trobischgraben (östlich des vorhandenen Durchlasses):  
Hier erfolgt die Einleitung aus dem nördlich anschließenden Plangebiet. Bis zur Einleitstelle ist ein Regenwasserkanal (DN 300 bis DN 500) in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche neu zu verlegen.

Für die Einleitstellen 2 und 3 sind entsprechende Wasserrechte erforderlich. Das Umweltamt / Untere Wasserbehörde hat die Erteilung der erforderlichen Wasserrechte zur Einleitung in den Trobischgraben in Aussicht gestellt, gemäß der bisherigen fachlichen Abstimmungen zwischen dem Umweltamt und dem Entwässerungsplaner. Die Wasserrechtlichen Anträge zur Einleitung wurden im Januar 2015 bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

Das Hochwasserrückhaltebecken im Trobischgraben wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 203 bereits für den Endausbau geplant und realisiert. Es kann somit zusätzlich das Regenwasser des Bebauungsplangebietes Nr. 200 aufnehmen und zwischenspeichern. Die Drosselstellung im Ablauf des Hochwasserrückhaltebeckens muss verändert werden. Die hydraulischen Nachweise für die Einleitung in den Trobischgraben und der Nachweis für das Hochwasserrückhaltebecken wurden im Oktober 2014 erbracht.

Das Regenwasser im Zuflussbereich des Flössertgrabens wird in Regenwasserkanälen gesammelt, abgeleitet und an drei Stellen in den Flössertgraben eingeleitet:

- Einleitstelle 1  
(indirekte Einleitung über das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) der Stadtentwässerung Dresden GmbH /Brueghelteich):  
Bis zur Einleitstelle (Zulauf zum RRB) ist ein Regenwasserkanal DN 300 zu verlegen.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 26 von 49

Der Auslauf des RRB in den Brueghelsteich muss wegen der zulässigen Zulaufmenge neu gebaut werden. Diese Maßnahme ist Bestandteil der wasserrechtlichen Genehmigung zur Offenlegung des Flössertgrabens.

- Einleitstelle 2  
(unterhalb Brücke Flössertgraben):

Bis zur Einleitstelle ist ein Regenwasserkanal (DN 300 bis DN 500) in dem festgesetzten Fuß- und Radweg sowie in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu verlegen.

- Einleitstelle 3  
(HRB Flössertgraben):

Bis zur Einleitstelle ist ein Regenwasserkanal (DN 300 bis DN 500) in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu verlegen.

Damit wird eine gestaffelte Beaufschlagung des Gewässers realisiert und eine Überdimensionierung vermieden.

Analog der Rückhalteeinrichtung des Trobischgrabens wird eine naturnahe Hochwasserrückhalteeinrichtung mit einem Volumen von 810 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von 20 l/s hergestellt. Die Drosselleitung bindet an die bestehende Verrohrung des Flössertgrabens an der südöstlichen Grenze des Plangebietes an. Die hydraulischen Nachweise für die Einleitung des Regenwassers in den Flössertgraben sowie der Nachweis für das Hochwasserrückhaltebecken wurden im Oktober 2014 erbracht.

Eine Regenwasserbehandlung vor der Einleitung in die Gewässer ist nicht erforderlich.

Das Regenwasser aus den Gewerbeflächen im Norden des Plangebietes wird über die in der öffentlichen Straße verlegte Regenwasserleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 800 B) eingeleitet.

#### Gewässer

Für die Offenlegung des Flössertgrabens und den Bau der Hochwasserrückhalteeinrichtung liegt eine wasserrechtliche Genehmigung vom September 2012 vor. Für die Renaturierung ist eine möglichst großzügige Dimensionierung entsprechend der natürlichen Geländeverhältnisse vorgesehen. An mehreren geeigneten Stellen soll das Gewässer zur Schaffung naturnaher Lebensbereiche aufgeweitet und die Böschung abgeflacht werden. Die weiteren wasserrechtlichen Betrachtungen - insbesondere für die einzelnen Einleitungen - erfolgen im Zuge der weiteren Erschließungsplanung. Das Umweltamt / Untere Wasserbehörde hat die Aktualisierung bzw. Erteilung der erforderlichen Wasserrechte zur Einleitung in den Flössertgraben in Aussicht gestellt, gemäß der bisherigen fachlichen Abstimmungen zwischen dem Umweltamt und dem Entwässerungsplaner. Die Wasserrechtlichen Anträge zur Einleitung wurden im Januar 2015 bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht.

#### **5.2.3 Stromversorgung**

An der Travemünder Straße und der Brueghelstraße befinden sich Trafostationen und Bestandskabel. Im Zuge der Realisierung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 203 wurden auch in der Travemünder Straße bereits Kabel verlegt.

Die Energieversorgung des Plangebietes wird durch die Verlegung eines Niederspannungsnetzes mit Anbindung über die vorhandenen Trafostationen nach Maßgabe der weiteren Erschließungsplanung gesichert.

#### **5.2.4 Gasversorgung**

Im Plangebiet selbst ist kein Gasversorgungsnetz der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH vorhanden. Im Zuge der Realisierung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 203 wurde jedoch in der Travemünder Straße bereits eine Mitteldruckgasleitung verlegt.

Das Plangebiet wird von folgenden Gasversorgungsleitungen tangiert:

- auf der Travemünder Straße von einer Mitteldruckgasleitung DN 150 PE
- auf der Brueghelstraße von einer Niederdruckgasleitung DN 100 PE.

Die Gasversorgung des Plangebietes wird durch die Verlegung eines Mitteldruckgasnetzes mit

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 27 von 49

Anbindung an die Travemünder Straße gesichert.

Für die Gasversorgung sind folgende Leistungen erforderlich:

- Verlegung von Gasleitungen (Verästelungsnetz, mit einem internen Ringschluss) für den Teilbereich nördlich des Trobischgrabens bis zum Flössertgraben von der vorhandenen MD-Gasleitung in der Travemünder Straße
- Verlegung einer Gasleitung (Stichleitung) für den Teilbereich nördlich und südlich der Brueghelstraße von der dort vorhandenen Gasleitung.
- Verlegung einer Gasleitung mit Anschlüssen an das vorhandene Netz in der Travemünder Straße für das Gebiet südlich des Trobischgrabens.

**5.2.5 Fernwärme**

Im Plangebiet selbst ist kein Leitungsnetz der DREWAG Stadtwerke Dresden GmbH vorhanden. Der nächstgelegene Leitungsbestand befindet sich südlich der Boltenhagener Straße in der Lubminer Straße. Aus wirtschaftlichen Gründen ist - mit Ausnahme des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache an der Travemünder Straße im festgesetzten Mischgebiet - keine Fernwärmeversorgung des Planungsgebietes vorgesehen.

**5.2.6 Fernmeldeversorgung**

In den an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen sind Telekommunikationskabel vorhanden. Eine Versorgung ist möglich. Die erforderlichen Telekommunikationskabel (Telekom) sind nach Maßgabe der Erschließungsplanung in öffentlichen Straßen bzw. in Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen angeordnet.

Für das Gebiet südlich des Trobischgrabens ist der Anschluss an die vorhandene Trasse in der Travemünder Straße zu realisieren. Für das gesamte Plangebiet nördlich des Trobischgrabens befindet sich der Anbindepunkt an der vorhandenen Trasse in der Brueghelstraße.

**5.2.7 Stadtbeleuchtung**

Die Straßen und öffentlichen Wege im Planungsgebiet werden mit einer Straßenbeleuchtung ausgestattet. Dabei ist die Anordnung der Beleuchtungsmasten entlang der Travemünder Straße wechselseitig und in den Mischverkehrsflächen einseitig vorgesehen.

Im Bereich der (Weg-)Querung des Flössertgrabens wurde die öffentliche Beleuchtung den aus dem Artenschutz resultierenden Anforderungen des Umweltamtes angepasst.

**5.2.8 Wertstoffsammelcontainer**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Standplätze von Wertstoffsammelcontainern im Südwesten an der Travemünder bzw. an der Boltenhagener Straße, im Südosten in unmittelbarer Nähe an der Ecke Am Friedhof/ Boltenhagener Straße und östlich des Gebietes am Dörnichtweg/ Rostocker Straße.

Im Plangebiet ist die Einrichtung eines Wertstoffsammelplatzes im Norden, westlich der Planstraße 1, vorgesehen. Ein zweiter Wertstoffcontainerplatz wird westlich der bestehenden Travemünder Straße (zwischen den Einmündungen der Planstraßen 6 und 7) und somit außerhalb des Plangebietes angelegt.

## **6 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO

Die Wohnbauflächen des Plangebiets werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Unerwünschte Nutzungen, welche die Wohnqualität beeinträchtigen würden, sind ausgeschlossen, um eine den Zielen entsprechende Nutzung des Plangebietes - qualitativ hochwertiges Wohnen - zu gewährleisten. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden deshalb ausgeschlossen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

##### Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Der südliche Bereich des Plangebietes zwischen Travemünder Straße und Boltenhagener Straße ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und in Anlehnung an den Bestand jenseits der Travemünder Straße als Mischgebiet festgesetzt.

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnnutzungen ausgeschlossen.

##### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO

Der Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur folgende Nutzungen zugelassen, die auch im gewerblichen Teil eines Mischgebietes zulässig wären: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Außerdem sind zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete für die Gewerbefläche im Norden des Plangebietes nach Maßgabe der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung flächenbezogene Emissionskontingente als Tag- und Nachtwerte festgesetzt.

Darüber hinaus sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten zur Wahrung des angestrebten ruhigen Wohncharakters in der Umgebung nicht zugelassen.

Einzelhandelseinrichtungen mit einem innenstadtrelevanten Sortiment sind innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig, um das Nahversorgungszentrum an der Boltenhagener Straße/Travemünder Straße in seinem Bestand nicht zu gefährden. Das Nahversorgungszentrum wurde durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 203 gesichert. Innenstadtrelevante Sortimente im Sinne dieses Bebauungsplanes sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieprodukte, Textilien, Gardinen, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto, Optik, Spiel- und Sportwaren, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Elektroartikel und Haushaltswaren. Die Sortimente schließen so genannte Untergruppen gemäß WZ 2005 (Klassifikationszweige der Wirtschaftszweige) ein.

Damit sind die Festsetzungen aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Dresden entwickelt.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete über die Festsetzung der zulässigen überbaubaren Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Um die Baudichte und Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen, wurde innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 eine zulässige überbaubare Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt: damit ist unabhängig von der jeweiligen Grundstückgröße eine einheitliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Für die Waldrandgrundstücke im Allge-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 29 von 49

meinen Wohngebiet WA 5 im Osten des Plangebietes ist eine zulässige Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> je Grundstück festgesetzt. Für notwendige Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 um maximal 40 % sowie zusätzlich um max. 15 m<sup>2</sup> Terrassenfläche je Grundstück überschritten werden. Damit entsteht insgesamt eine relativ lockere, durchgrünte Bebauung, die dem angestrebten attraktiven Charakter des Wohngebietes gerecht wird und eine hohe Wohnqualität sicherstellt. Zugleich kann die unvermeidliche Flächenversiegelung begrenzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche um bis zu 50 % nicht eingeschränkt.

Mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit der Allgemeinen Wohngebiete soll eine gewisse Differenzierung innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Demnach ist im südlichen und mittleren Teil eine etwas höhere bzw. zwingende Geschossigkeit festgesetzt, während im nördlichen Teil nur eine maximale Geschossigkeit festgesetzt ist.

Im südlichen Bereich (WA 6) ist mit zwei bis drei Geschossen die höchste Geschossigkeit im Plangebiet zulässig. Zur Gestaltung des höhenmäßigen Übergangs der Bebauung zum angrenzenden Trobischgraben bzw. dem östlich angrenzenden Friedhof einerseits und zur Vermeidung von eingeschossiger Bebauung an dieser zentralen Stelle andererseits ist das nördliche und östliche Baufeld zwingend zweigeschossig festgesetzt.

Entlang der verlängerten Travemünder Straße sowie im mittleren Teil des Plangebietes sind zwingend zweigeschossige Häuser festgesetzt. Im Osten des Plangebietes entlang des Kirchwaldes (WA 5) ist ebenfalls eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Ziel ist es, eine städtebauliche Kante zum zentralen Bereich des Plangebietes zu bilden und einen klaren Abschluss zum östlich angrenzenden Waldsaum zu schaffen.

Im Bereich nördlich des Flössertgrabens (WA 1) sind zweigeschossige Häuser als Höchstmaß zugelassen. Damit kann hier angemessen auf die Umgebungsbebauung reagiert werden. Zum Landschaftsraum am Flössertgraben sowie beidseitig der Planstraße 2 südlich des Flössertgrabens (WA 3) ist ebenfalls eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden als Höchstmaß festgesetzt, um zum Grünzug hin eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Mit dieser Gliederung und Differenzierung des Baugebiets wird eine wiedererkennbare städtebauliche Ordnung geschaffen. Gleichzeitig können so unterschiedliche Baustrukturen für verschiedene Wohnvorstellungen und -ansprüche angeboten werden.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den Spielraum bei der höhenmäßigen Einordnung der Gebäude zu begrenzen.

Zum Erzielen einer gewissen Einheitlichkeit im Straßenraum sind zusätzlich zur festgesetzten Geschossigkeit die Traufhöhen und die Gebäudehöhen begrenzt bzw. der Spielraum eingeschränkt. Für maximal zweigeschossige Gebäude werden Trauf- bzw. Gebäudehöhen bis zu 7,00 m zugelassen. Für zwingend zweigeschossige Gebäude ist ein Spielraum für Trauf- bzw. Gebäudehöhen von 6,00 bis 7,00 m festgesetzt. Für zwei- bis dreigeschossige Gebäude ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Die Bezugspunkte für die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhen sind in den textlichen Festsetzungen definiert.

**Mischgebiet**

Innerhalb des Mischgebietes ist das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe bestimmt.

Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6 und der Einordnung von maximal zweigeschossigen Gebäuden im Süden bzw. zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden an der Planstraße 7 ist an dieser Stelle eine Bebauung festgesetzt, die die Umgebungssituation angemessen ergänzt und gleichzeitig die Realisierung der angestrebten hochwertigen Nutzungen ermöglicht.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zur besseren Ausnutzung des Grund-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 30 von 49

stückes nicht eingeschränkt und demnach gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % bis maximal 0,8 zulässig.

Der Spielraum für die Gebäudehöhe ist hier mit 6,00 bis 12,50 m über dem Höhenbezugspunkt (Straße) festgelegt.

Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Grundflächenzahl auf 0,6 beschränkt und die Gebäudehöhe mit 8 m als Höchstmaß (über dem Höhenbezugspunkt - Straße) festgesetzt, um eine Einordnung der Gewerbestrukturen in die locker bebaute Wohnumgebung zu ermöglichen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist zur besseren Ausnutzung des Grundstückes nicht eingeschränkt und demnach gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % - allerdings bis maximal 0,8 zulässig.

**6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend der Umgebungsbebauung sind in den Wohngebieten WA 1 bis WA 5 freistehende Einzelhäuser geplant und als solche festgesetzt. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Errichten einer lockeren, attraktiven Wohnbebauung gewährleistet. Mit der vorgesehenen Einzelhausbebauung sind die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.

Eine Ausnahme hinsichtlich der festgesetzten Bauweise stellt der Bereich südlich des Trobischgrabens (WA 6) dar, wo eine dichtere Bebauung mit größeren Kubaturen - unter anderem auch Mehrfamilienhäuser - gewünscht und zulässig ist. Um jedoch lange Gebäudezeilen zu vermeiden, ist abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper dürfen maximal 15 m lang sein.

Die überbaubaren Flächen sind soweit möglich zu größeren Baufeldern zusammengefasst und Baugrenzen festgesetzt, um eine Flexibilität in der Realisierung zu wahren. Dabei sind die Spielräume, die durch die Baufelder ermöglicht werden, je nach angestrebtem räumlichen Charakter in den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten verschieden.

Insgesamt sind die Baufelder für traufständig zu errichtende Gebäude mit einer Tiefe von 10 bis 12 m stets schmaler als nur giebelständig geplante Häuser mit einer Tiefe bis zu 14 m, im WA 1 bis zu 16 m und im WA 6 bis zu 17 m.

Entlang der Travemünder Straße ist durch Baulinien eine Raumkante zum Straßenraum gesichert. Baulinien sind ebenfalls südlich des Trobischgrabens im WA 6 festgesetzt, um auch hier einen definierten Straßenraum zur Planstraße 7 auszubilden.

Im mittleren Teil des Plangebietes (WA 4 und WA 5) sollen die Gebäude mit ihrer Stellung ebenfalls den Straßenraum prägen. Daher weisen die Baufelder auch hier einen Bezug zum räumlichen Verlauf der Straßen auf.

Im Osten des Plangebietes (WA 5) ist mit der Festsetzung der Baugrenzen auch der Waldabstand berücksichtigt, der an einer Stelle das Baufeld tangiert. Nach Maßgabe von § 25 Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m vom Wald entfernt sein. Der in der Planzeichnung eingetragene verringerte Waldabstand von 25 m wurde als Ausnahme von dieser Bestimmung von der Unteren Forstbehörde geprüft und hinsichtlich einer atypischen Gefährdungssituation abgestimmt: die Bauherren sind von der Antragstellung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG jedoch nicht entbunden (Verweis auf nachrichtliche Übernahme III.2). Dies gilt auch für die an die Waldfläche beim Brueghelteich angrenzenden Baufelder der WA 1 und WA 3, bei denen der Waldabstand in Abstimmung mit der Forstbehörde auf 20 m verringert worden ist.

Südlich des Flössertgrabens (WA 3) sollen Häuser in lockerer Anordnung ohne starken räumlichen Bezug zum Straßenraum auf der Fläche stehen. Daher sind die Baugrenzen in diesem Gebiet deutlich großzügiger gefasst.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 31 von 49

Für alle Allgemeinen Wohngebiete sind Festsetzungen zur Hauptgebäuerichtung getroffen, um die einzelnen Straßenzüge harmonisch zu gestalten.

Entlang der Erschließungsstraße innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 im Norden des Plangebietes sind die Gebäude giebelständig zur Straße festgesetzt. Diese Strenge lässt sich aus dem östlich angrenzenden Straßenzug (Bestand) herleiten. Lediglich in Ergänzung des Bestandes an der Brueghelstraße ist straßenbegleitend traufständig zu bauen.

Entlang der verlängerten Travemünder Straße ist zur Betonung des Straßenraumes ebenfalls eine giebelständige Gebäudestellung festgesetzt. Im mittleren Bereich (Teilflächen WA 4) ist parallel zu den Straßen eine Ost-West-Ausrichtung (Gebäuelängsachse) festgesetzt, welche den Höhenlinien folgt und die Kuppe in der Quartiersmitte betont. Die im WA 5 festgesetzte Gebäudestellung schafft einen klaren Abschluss zum östlich angrenzenden Waldsaum.

Im südlichen Bereich des Plangebietes (WA 6) und am Straßenzug südlich des Flössertgrabens (WA 3) ist die Gebäudestellung variabel. In diesen Bereichen ist die Topographie weniger prägend als im mittleren Teil des Plangebietes. Deshalb soll ein gewisser Spielraum ermöglicht werden. Die Festsetzung sichert aber trotzdem eine parallele bzw. rechtwinklige Ausrichtung der Bebauung zum Straßenraum. Dies gilt auch für die nachfolgend beschriebenen Misch- und Gewerbeflächen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 ist festgesetzt, dass die Hauptgebäude mindestens 5 m Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten müssen. Damit soll eine dem Standort angemessene Auflockerung erzielt und ein durch Garagen zwischen den Gebäuden möglicherweise entstehender geschlossener Raumeindruck vermieden werden. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn seitlich eine Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche angrenzt.

Mischgebiet

Für das Mischgebiet ist eine offene bzw. abweichende (Gebäuelänge max. 15 m) Bauweise festgesetzt. Die bei offener Bauweise mögliche Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von max. 50 m entspricht dem Maßstab der gegenüberliegenden Bebauung.

Innerhalb des Mischgebietes ist ein Baufeld mit einer Baulinie zur Planstraße 7 hin festgesetzt, um hier den Straßenraum zu fassen und die Bebauung des WA 6 zu ergänzen. Im Süden ist ein großzügiges Baufeld mit Baugrenzen festgesetzt, um so eine hohe Flexibilität für mögliche Nutzungsanforderungen zu erhalten.

Um den städtebaulich wichtigen Bezug der Baukörper auf die Travemünder Straße bzw. auf das gegenüberliegende Verbraucherzentrum zu sichern, ist die Stellung der Gebäude parallel oder senkrecht zu den jeweiligen Straßen vorgegeben. Damit wird eine räumlich wirksame Eingangssituation in das neue Baugebiet formuliert.

Gewerbegebiete

Innerhalb der Gewerbegebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt, um die Errichtung von typischen Bauformen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Damit wird ein Rahmen für die Errichtung der Gebäude vorgegeben und dabei eine angemessene Flexibilität in der Lage und Ausrichtung der Gewerbebauten gewährleistet. Somit bleiben Spielräume für die tatsächliche Nutzung der Flächen.

Nebenanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit werden einerseits ein durchgängiger, von den verschiedenen Wohngebäuden geprägter attraktiver Straßenraum und andererseits ein weitgehend von Nebenanlagen freigehaltener rückwärtiger Gartenbereich gewährleistet.

Hier gelten Ausnahmen für Stellplätze auf Zufahrten und Terrassen. Darüber hinaus sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch Swimmingpools, Spielgeräte und Gewächshäuser zulässig.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 32 von 49

Diese Ausnahmen gelten aus Gründen des Biotopverbundes sowie der Sicherung durchgängiger Grünzüge nicht für die rückwärtigen Flächen von Grundstücken im WA 3 und im WA 6, die an den Trobischgraben bzw. den Flössertgraben angrenzen: hier werden in den rückwärtigen Grundstücksflächen lediglich Spielgeräte zugelassen.

Die rückwärtigen Flächen der an den Trobischgraben angrenzenden Grundstücke im WA 4 sind von der vorstehend beschriebenen Nutzungseinschränkung ausgenommen: da die Tiefe der dortigen Baufelder auf 10 m begrenzt werden musste, würden weitere Einschränkungen zu in der Summe unverhältnismäßigen Nutzungsrestriktionen führen.

Sofern Garagen und/oder Carports errichtet werden, sind Nebenanlagen nur in Kombination mit diesen zulässig. Damit werden einzeln stehende Nebenanlagen auch in den großzügigen Baufeldern so weit als möglich vermieden. Ausnahmen gelten für Swimmingpools, Spielgeräte und Gewächshäuser, die von ihrer Nutzung her nicht an Garagen oder Carports angebaut werden können.

**6.1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, um den erforderlichen Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner abzudecken. Die begrenzten im Straßenraum vorgesehenen Stellplätze sind Besuchern vorbehalten. In den übrigen Baugebieten (WA 6, MI, GEe) sind Stellplätze entsprechend der allgemein gültigen Rechtsvorschriften nachzuweisen.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Plangebiet nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Wohngebiet WA 6 sowie im Mischgebiet zulässig. In diesem Gebiet können Mehrfamilienhäuser errichtet werden, deren Stellplatzbedarf nicht oberirdisch gedeckt werden kann bzw. soll.

**6.1.5 Verkehrsflächen und -anlagen**

Die als Haupterschließung des Gebietes dienende verlängerte Travemünder Straße ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Anliegerstraßen in den Allgemeinen Wohngebieten sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt, um dem angestrebten ruhigen Charakter innerhalb der Wohngebiete gerecht zu werden.

Zur Sicherung der Vernetzung innerhalb des Plangebietes und mit der Umgebung sind drei Wege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' festgesetzt. Zur Verbindung des südlichen und nördlichen Bereiches (verlängerte Travemünder Straße bzw. Brueghelstraße) wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg über den Flössertgraben festgesetzt. Weitere öffentliche Wegeverbindungen sind zwischen den Planstraßen 2 und 3 sowie im Süden von der Planstraße 7 zur Straße Am Friedhof festgesetzt. Alle innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlaufenden und nicht öffentlich zu widmenden Wege sind nicht gesondert ausgewiesen.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück (WA 1 bis WA 5) bzw. je Wohngebäude (WA 6) jeweils nur eine Grundstückszufahrt zulässig, um die Gestaltung eines attraktiven und funktionalen Straßenraumes mit Bäumen, Straßenbeleuchtung und einzelnen Stellplätzen zu ermöglichen.

**6.1.6 Flächen und Anlagen für Ver- und Entsorgungsanlagen**

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt.

Im Westen des Plangebietes ist eine bestehende Regenrückhalteanlage nördlich des Brueghelteiches festgesetzt.

Die bestehende Trafostation an der Brueghelstraße ist einschließlich eines Schutzbereiches als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Ein Standort für Wertstoffsammelbehälter ist im Norden des Plangebietes - westlich der Planstraße 1 - vorgesehen und entsprechend festgesetzt.

Nahe der Grenzstraße wird das Gewerbegebiet von einer Schmutzwasserleitung DN 300 und einer Regenwasserleitung DN 800 und DN 200 der Stadtentwässerung Dresden gequert. In der Planzeichnung sind zur Sicherung des Bestandes die vorhandene Schmutzwasser- und die



**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 33 von 49

Regenwasserleitung im Gewerbegebiet einschließlich Schutzstreifen dargestellt. Die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 250 und die Mittelspannungsleitung nordöstlich des Flössertgrabens im Bereich der öffentlichen Grünfläche bzw. Waldfläche sind ebenfalls als Bestand dargestellt.

Sofern neu zu verlegende Entwässerungsleitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen nicht vollständig in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verlaufen, sind dafür entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

**6.1.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Das Plangebiet wird durch drei Grünbereiche gegliedert und strukturiert. Dabei handelt es sich um die dauerhaft freizuhaltende Geländekuppe im Zentrum des Gebietes und um die beiden Grünzüge entlang der renaturierten bzw. noch offen zu legenden Gräben. Diese Flächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie wirken als übergeordnete, großzügige Freiräume, die der Erholung und Entspannung dienen und zugleich das Quartier mit seiner Umgebung verknüpfen.

Angrenzend an die Maßnahmenfläche M1 ist im Nordosten, dem bestehenden Wald (6.1.8 der Begründung) benachbart, eine Waldfläche festgesetzt. Auf einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> sind extensive Gehölzflächen als lockerer gestufter Waldsaum verschiedener Ausprägung in einer Breite von 20 bis 30 m anzulegen. Bei Bäumen sind ausschließlich Pflanzen gemäß Forstvermehrungsgesetz, bei Sträuchern sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Waldrandbereiche sind als Strauchflächen mit ruderalen Säumen und lockerem Aufbau sowie eingestreuten Bäumen zu entwickeln.

Die Ausführungsplanung (incl. Maßnahmeblätter) ist mit der Forstbehörde und den Artenschutzbelangen abgestimmt, Anlage und Pflege inhaltlich und zeitlich mittels Vertrag geregelt. Ebenso sind Pflegegelder für Wald- bzw. Ausgleichsflächen zu sichern. Für die Anlage der Waldflächen wird durch den Investor 10 Jahre Entwicklungspflege gewährleistet. Dies ist im Städtebaulichen Vertrag vereinbart. Für die Gehölzanlagen gilt die Pflanzliste 9 der Begründung (Anlage 3 zur Begründung Teil B – Umweltbericht).

Die Aufforstung dient auch der Aufwertung des übergeordneten Biotopverbundes und des Landschaftsbildes; sie hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope.

Über Fußwege innerhalb der Grünfläche am Trobischgraben werden zudem straßenunabhängige Wege angeboten, die allerdings nicht öffentlich gewidmet werden. Da Wege innerhalb von Grünflächen generell zulässig sind, ist eine gesonderte Festsetzung im Rechtsplan nicht erforderlich.

Im Bereich des Flössertgrabens wird ein Weg zum öffentlichen Spielplatz angelegt. Weitere Wegflächen zur Pflege des Flössertgrabens sind in der Ausführungsplanung vorzusehen.

Im Bereich des Trobischgrabens ist der bestehende ost-west-gerichtete Weg südlich des Grabens zu erhalten. Der Weg am östlichen Rand der Grünfläche, entlang des Friedhofes, wird zurückgebaut. Der den Trobischgraben querende Weg mit Durchlass wird im Zuge der Umsetzung der wasserrechtlichen Genehmigung saniert und dient der Anbindung der angrenzenden Wohngebiete an den Grünzug.

Zwischen dem WA 6 und dem Friedhof wird eine öffentliche Grünfläche als Maßnahmenfläche M2 /2 CEF Teilfläche 2) festgesetzt. Sie dient als Ausgleichsfläche und zur Abrundung der Artenschutzmaßnahmen. Die damit verbundene Aufwertung des übergeordneten Biotopverbundes und des Landschaftsbildes hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie Klima.

Der Friedhofsrandbereich der Maßnahmenfläche M2 erhält eine Bepflanzung analog der Randbepflanzungen des WA 5 (Anpflanzfestsetzung 2). Die intensive Bepflanzung knüpft an den zu schaffenden Waldsaum des Kirchwaldes an und sichert zugleich den dauerhaften Abstand und Sichtschutz zum Friedhof. Die markante Nord-Süd-Grünverbindung wird so gefestigt. Die verbleibende Fläche ist als extensives Grünland im Sinne strukturierter Offenlandbereiche zu entwickeln und zu bewirtschaften.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 34 von 49

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Spielplätze als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz im Grünzug des offenzulegenden Flössertgrabens südlich des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens mit ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche soll für Kinder von 6 - 12 Jahren konzipiert werden. Der zweite Spielplatz südlich der zentralen Geländekuppe innerhalb der Mischverkehrsfläche (Einmündung Planstraßen 5/6) mit einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> soll für Kinder von 0 - 6 Jahren angelegt werden. Mit der Einordnung der Spielplätze wird dem mit der Errichtung von Wohnraum entstehenden Bedarf an Spiel- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche entsprochen.

An der Brueghelstraße sind die südlichen Bereiche der Flurstücke 355a und 360a sowie das Flurstück 355b dem Bestand nach als private Grünflächen, eingebettet in die öffentliche Grünfläche, festgesetzt. Zur Erschließung des Flurstücks 355b, welches nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden ist, ist ein Zugang von der Brueghelstraße entlang der östlichen Flurstücksgrenze von 355a und 355b über die private Grünfläche möglich. Die Nutzungsrechte sind privatrechtlich zu vereinbaren.

**6.1.8 Waldflächen**

Die bestehenden Waldflächen am östlichen Rand des Plangebietes sowie am Brueghelteich sind als nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung eingetragen (einschließlich der verringerten Waldabstände von 25 m bzw. 20 m gemäß der nachrichtlichen Übernahme III.2).

Die angrenzend an die bestehende Waldfläche im Nordosten des Plangebietes festgesetzte geplante Waldfläche ist unter 6.1.7 der Begründung beschrieben.

**6.1.9 Wasserflächen/ Hochwasserrückhaltung**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich als bereits bestehende Wasserflächen der Brueghelteich und der renaturierte Trobischgraben. Sie sind ihrem Bestand nach in der Planzeichnung festgesetzt.

Der im Zuge der Realisierung der Planung zu renaturierende Flössertgraben ist in seinem zukünftigen Verlauf entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung aus dem Jahr 2012 als Wasserfläche nachrichtlich dargestellt.

Im Süden des Plangebietes ist die bereits realisierte Hochwasserrückhalteeinrichtung im Direktdurchlauf des Trobischgrabens festgesetzt. Sie nimmt das Regenwasser des Plangebietes im Zuflussbereich des Trobischgrabens auf und leitet es gedrosselt ab.

Im Nordosten des Plangebietes ist die Fläche des zukünftigen Hochwasserrückhaltebeckens im Direktdurchlauf des offenzulegenden Flössertgrabens ebenfalls als Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt. Das Regenwasser wird nach der Speicherung verzögert und gedrosselt der bestehenden Verrohrung des Flössertgrabens an der östlichen Grenze des Plangebietes zugeführt.

**6.1.10 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

In der Maßnahmenfläche M1 ist im Bereich der Querung des Flössertgrabens durch den öffentlichen Fuß- und Radweg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung von Trinkwasser- und Elektrizitätsleitungen eingetragen.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (je 0,50 m) zugunsten der Stadtentwässerung sind beidseits des Fuß- und Radweges zwischen den Planstraßen 2 und 3, der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Trobischgraben und der Planstraße 7 auf den Privatgrundstücken eingetragen.

**6.1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet grenzt an den im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge festgelegten Bereich mit erhöhter Fluglärmbelastung des Verkehrsflughafens Dresden (Fluglärmkontur B: energieäquivalenter Dauerschallpegel von 60 dB(A)) an. Eine Teilfläche im Norden an der Grenzstraße liegt innerhalb dieses Bereiches und ist primär als GEE festgesetzt; außerdem wird die nicht überbaubare Nordwestecke des WA 1 berührt.

Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan prognostiziert Über-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 35 von 49

schreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1, Beiblatt 1) in den Allgemeinen Wohngebieten infolge des Flug- und Bodenlärms und an der Südspitze des Mischgebietes sowie im nördlichen Streifen des Gewerbegebietes infolge des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Boltenhagener Straße beziehungsweise der Grenzstraße.

Nach der Empfehlung des Gutachters werden für das gesamte Plangebiet leicht erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gestellt. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist entsprechend Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

In den nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten (Raum-)Nutzungen, der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen. Dabei ist die konkrete bauliche Gestaltung des Gebäudes, d. h. insbesondere der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen. Der entsprechende rechnerische Nachweis nach DIN 4109 ist dem Bauaufsichtsamt entsprechend der Sächsischen Bauordnung anzuzeigen.

Für Räume mit besonders sensiblen Nutzungen - insbesondere Schlafräume müssen vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungen eingebaut werden. Nur so ist sicherzustellen, dass auf Grund der fehlenden Schalldämmung geöffneter Fenster unverträgliche Belastungen vermieden werden können. Außerdem werden zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete für die GEE-Flächen im Norden des Plangebietes nach Maßgabe der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung flächenbezogene Emissionskontingente als Tag- und Nachtwerte festgesetzt.

## **6.2 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Aussagen zu öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Waldflächen sind in Kapitel 6.1.7 und 6.1.8 der Begründung enthalten.

### **6.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **Ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsgebiet (Plangebiet)**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als ökologische Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Gebietsentwicklung Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Maßnahmenflächen M1 bis M3 festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den Flächen M1 bis M3 ist im städtebaulichen Vertrag gesichert.

##### Maßnahmenfläche M1

Die im Norden zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Kirchwald gelegene Maßnahmenfläche (M1) ist als strukturierter Offenlandbereich mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gehölzgruppen zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind darüber hinaus

- ein naturnahes Hochwasserrückhaltebecken anzulegen,
- der Flössertgraben zu renaturieren,
- der Brueghelteich zu schützen und
- Habitate für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling durch Neuansaat zu schaffen.

Innerhalb der Freifläche, die als extensive Grünfläche unter Erhaltung vorhandener Strukturen und bei Neuanlage unter Verwendung von Arten der Pflanzliste 8 (Anlage 3 zum Umweltbericht) angelegt wird, sind ca. 1.000 m<sup>2</sup> extensive Gehölzflächen in wenigen Gehölzgruppen und Einzelbäume sowohl entlang des Flössertgrabens als auch in der Fläche einzustreuen. Für Gehölzgruppen ist die Pflanzliste 7 (Anlage 3 zum Umweltbericht) anzuwenden. Für bachbegleitende Gehölzanlagen gilt die Pflanzliste 6 (Anlage 3 zum Umweltbericht).

Wege sind nur sehr reduziert und mit Ausnahme der für die Bewirtschaftung technischer Anlagen erforderlichen Trassen nur als Wiesen- oder Schotterrasenwege zulässig. Nordöstlich des

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 36 von 49

Flössertgrabens und des Hochwasserrückhaltebeckens sind Wege zum Schutz der Offenlandarten generell ausgeschlossen.

Die nordöstlich des Flössertgrabens hergestellten Flächen werden aufgrund der Brutbiologie der Offenlandarten mit einschüriger Mahd ab Mitte September gepflegt; Verbuschungsprozesse sollen unterdrückt werden. Alle weiteren Flächen sind in einem zweischürigen Mahdrhythmus zu pflegen (nicht zwischen 15.06. und 15.09. des Jahres). Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

Das Hochwasserrückhaltebecken wird naturnah angelegt und landschaftstypisch in die Umgebung eingepasst. Analog dem Flössertgraben ist es mit Staudenfluren und Gehölzpflanzungen mit standorttypischer Arten der Pflanzliste 6 (Anlage 3 zum Umweltbericht) dauerhaft zu begrünen.

Der Flössertgraben wird zwischen Bruegelteich und künftigem Hochwasserrückhaltebecken entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung renaturiert, landschaftstypisch in die Umgebung eingepasst und mit Staudenfluren und leitbildkonformen Gehölzpflanzungen (Pflanzliste 6, Anlage 3 zum Umweltbericht) dauerhaft begrünt. Der Gehölzbestand ist zur Vermeidung einer übermäßigen Verkrautung sowie der Überwärmung unregelmäßig mit gewässerstandorttypischen Arten zu ergänzen.

Die Biotopfläche Bruegelteich befindet sich teilweise innerhalb einer Waldfläche im Sinne des SächsWaldG. Der Teich mit Gehölzsaum und insbesondere die höhlenreichen Altbäume sind zu erhalten. Anthropogene Einflüsse, die zu erheblichen Schwankungen des Wasserstandes und nachteiligen Änderungen der Wasserqualität führen können, sind auszuschließen. Dies ist insbesondere bei den Bauarbeiten zur Offenlegung des Flössertgrabens zu beachten. Arbeiten im Gewässer dürfen nur ab September bis Mitte Februar durchgeführt werden (Amphibien-schutz). Eine Wegeerschließung innerhalb sowie südlich des ausgewiesenen Biotopbereiches ist nicht zulässig.

Die Ausführungsplanungen zu den Einzelmaßnahmen (incl. Maßnahmeblätter) sind mit dem Umweltamt und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abzustimmen.

**Maßnahmenfläche M2**

Als Maßnahmenfläche M2 sind die Grünflächen beidseits des bereits renaturierten Trobischgrabens festgesetzt. Die vorhandenen Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gesamtmaßnahme wird entsprechend der bei der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplans Nr. 203 getroffenen Festsetzung zu 60 % als Kompensation dem Plangebiet des B-Plans Nr. 200 zugeordnet. Die bestehende Fläche wird um ca. 1.500 m<sup>2</sup> erweitert. Innerhalb der Gesamtfläche sind darüber hinaus

- eine Habitatfläche für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu erhalten und
- Ersatzhabitats für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling durch die Umsetzung von Wiesenknoppfpflanzen von der festgesetzten Spenderfläche bzw. Neuansaat zu schaffen.

Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling wird südlich des Trobischgrabens ein Ersatzhabitat angelegt. Hierzu werden Wiesenknopf-Pflanzen von der im WA 4 temporär festgesetzten Spenderfläche mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> in den Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche (CEF 2, Teilfläche 1) umgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Einsatz von regionalem standortgerechtem Saatgut mit Anteilen von Saatgut des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) innerhalb der gesondert gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche CEF 2, Teilfläche 2 (6.1.7 der Begründung). Bezüglich der Pflanzenauswahl ist die Pflanzliste 8 (Anlage 3 zum Umweltbericht) anzuwenden. Die Gesamtfläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup> dient langfristig und dauerhaft als Ersatzhabitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Sowohl die vorhandenen und zu erhaltenden als auch die neu hergestellten Habitatflächen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings sind dauerhaft in einem zweischürigen Mahdrhythmus zu pflegen, jedoch nicht zwischen 15.06. und 15.09. eines Jahres. Das Mulchen von Flächen ist nicht zulässig.

Wege sind nur sehr reduziert und mit Ausnahme der für die Bewirtschaftung technischer Anlagen erforderlichen Trassen nur als Wiesen- und Schotterrasenwege zulässig.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 37 von 49

Maßnahmenfläche M3

Als Maßnahme M3 ist auf der Kuppe in der Mitte des Plangebietes eine extensive Wiesenfläche mit Gehölzinseln zu entwickeln. Die Kuppenfläche wird als extensive Wiesenfläche (Magerrasen) erhalten bzw. dauerhaft als nährstoffarmer Trockenstandort mit Lesesteinhaufen und kleinen standortgerechte Gebüschgruppen angelegt. Zur Erhaltung des Artenspektrums wird regionales standortgerechtes Saatgut für die Neuanlage verwendet. Gehölzgruppen innerhalb der Wiesenflächen sind gemäß Pflanzliste 5 (Textliche Festsetzung I 6.4.4) anzulegen. Die hergestellten Flächen sind in einem zweischürigen Mahdrhythmus zu pflegen. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig.

Wege sind nur als Wiesen- oder Schotterrasenwege zulässig.

Die Maßnahme dient der Herstellung und Erhaltung strukturierter Offenlandbereiche. Sie dient dem Ausgleich, trägt zur Aufwertung des übergeordneten Biotopverbundes und des Landschaftsbildes bei und hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope.

Einfriedungen an Maßnahmeflächen

In den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten ist es jeweils erforderlich, Einfriedungen zu den Maßnahmenflächen M1 bis M3 hin zu errichten. Die Einfriedungen sind ohne Tore mit einer Höhe von 1,20 m auszuführen. Diese Festsetzung dient dem Schutz der Maßnahmeflächen. Die Zaunanlagen sind so einzuordnen, dass Kleinsäuger passieren können (Unterkante mind. 15 cm über dem Gelände).

Die aus dem Artenschutzgutachten resultierenden Maßnahmen wurden mit den grünordnerischen Maßnahmen abgestimmt. Die vorgesehenen Maßnahmen haben positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie teilweise Klima und tragen erheblich zur Verbesserung des übergeordneten Biotopverbundes und zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

**Artenschutzmaßnahmen**

Auf der Grundlage vorhabenbezogener Betroffenheiten sind folgende Vorsorge-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände) festgesetzt. Weitere Maßnahmen betreffen insbesondere den Bauablauf und beruhen auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, vgl. hierzu Ausführungen unter „Hinweise“). Darüber hinaus wurden CEF-Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit) und FCS-Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) konzipiert und festgesetzt, deren Umsetzung ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurde.

**1. Planerische Vorsorge**

Vermeidung von Lichtirritationen durch die gezielte Beleuchtung notwendiger Bereiche, Verwendung der aus naturschutzfachlicher Sicht geeigneten Leuchtmittel sowie bauzeitliche Regelungen zur Nachtarbeit (Avifauna, Amphibien, Fledermäuse - lichtempfindliche Arten, dämmerungs- und nachtaktive Insekten - Nachtkerzenschwärmer)

Aufgrund zusätzlicher nächtlicher Beleuchtung können folgende Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden:

- negative Einflüsse auf den Tag-Nacht-Rhythmus für tagaktive Arten
- Änderung des Gesangverhaltens bei Singvögeln
- Vorteile für natürliche Feinde beim Beutefang (z. B. dämmerungs- und nachtaktive Beutetiere)
- Veränderung der Situation an potenziellen Fledermauslebensstätten
- Irritation bei den Nahrungsflügen und Auswirkungen auf das Nahrungsangebot (Insekten)

Licht soll zielgerichtet eingesetzt werden, d. h. nur dorthin gelangen, wo es zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung benötigt wird. Es sind vorzugsweise mehrere Lichtquellen geringerer Lichtstärke zu wählen. Beleuchtung in Richtung Himmel oder in naturnahe Räume ist zu vermeiden. Das Spektrum der Lampen soll insektenverträglich sein (Lichtspektrum mit einer

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**  
Fassung vom 30. Januar 2015 Seite 38 von 49

Hauptintensität oberhalb 500 nm). Die Leuchten müssen insektensicher ausgeführt sein (Dichtigkeit, Hitzeschutz, Spektralbereich etc.).

Dazu wurde folgende Festsetzung zur Beleuchtung öffentlicher Wege und Straßen (Fledermäuse, Amphibien) getroffen, die dazu dient, insbesondere im Bereich des Flössertgrabens zur Vermeidung nächtlicher Beeinträchtigungen durch Licht besondere Maßnahmen zu ergreifen:

- Lichtquellen sind außerhalb der Brücke und so weit wie möglich entfernt vom Gewässer einzuordnen.
- Licht soll nur in Richtung der Geh-/Radwegflächen abstrahlen. Lichtabstrahlungen nach oben und in den angrenzenden Landschaftsraum sind nicht zulässig (Abschirmung durch geeignete konstruktive Möglichkeiten).
- die Wegebeleuchtung soll insbesondere in den Monaten März bis Oktober in der Nacht reduziert werden.
- Weitere Abschirmungen durch geeignete Bepflanzungen sind mit der Grünordnung zu erzielen.

Bauwerksgestaltung zur Vermeidung anlagebedingter Kollisionen (Avifauna)

Transparente oder spiegelnde Flächen können in der Nähe landschaftlicher Strukturen zu Vogelanflug und damit zur Tötung oder Verletzung von Tieren führen.

Deshalb werden verglaste Fassaden in der Nähe zu landschaftlich geprägten Randbereichen (Nachbarschaft zu Waldrändern, Brueghelteich und den Maßnahmenflächen M1 bis M3) nur unter Berücksichtigung besonderer Maßnahmen gegen Vogelschlag zugelassen. Bei der Bauwerksgestaltung sind folgende Lösungen und Konsequenzen zu vermeiden:

- Durchsichten: Fensterpositionen, die zu transparenten Ecklösungen führen, verglaste Durchgänge, Korridore oder Wintergärten
- Reflexionen: Spiegelungen der Bepflanzung/Landschaft in ungegliederten Glasflächen, starke Spiegelungseffekte bei Sonnenschutzverglasungen

Mit diesen Maßnahmen lässt sich Vogelanflug so weit mindern, dass ggf. auftretende nachteilige Effekte nicht über das Maß des allgemeinen Lebensrisikos der Arten hinausgehen. Können Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 für bestimmte Arten nicht ausgeschlossen werden, sind weitere Maßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen. Diese müssen vor Beginn des Eingriffs wirksam sein.

Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

1 CEF: Bereitstellen künstlicher Nisthilfen für Brutvögel im Falle des Verlustes von Bäumen mit Höhlenanteil, Bereitstellen künstlicher Fledermausquartiere (Avifauna, Fledermäuse)

Mit der Baufeldfreimachung, insbesondere für die Erschließung des Baugebietes im östlich an das Plangebiet anschließenden Wald, ist der Verlust von Höhlenbäumen nicht ausgeschlossen. Die Feintrassierung der zu verlegenden Medien steht noch aus: die Medien sollen möglichst ohne Baumverluste verlegt werden - Fällungen sind jedoch nicht ausgeschlossen - Außerdem erfolgen Baumfällungen, die langfristig als potenzielle Habitatbäume fungieren könnten.

Deshalb werden als Ausweichhabitate künstliche Nisthilfen für Vögel in den an das Planungsgebiet angrenzenden Waldbereichen eingeordnet, die auch künftig von Beleuchtung unbeeinträchtigt bleiben. Das Anbringen soll vor Beginn der vorausgehenden Brutperiode bereits im Winter erfolgen, damit die Höhlen dann zum Schutz vor Kälte/Schnee zur Verfügung stehen:

Die Standortwahl erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt. Das Einverständnis der jeweiligen Eigentümer ist Bedingung.

Folgender Ausgleich (Kombikästen) ist vorzunehmen:

Avifauna: Ersatz im Verhältnis 1 : 2

entwertete potenzielle Fledermausquartiere: Ersatz im Verhältnis 1 : 5

Das Verhältnis 1:5 resultiert aus Untersuchungen, nach denen Ersatzquartiere für Fledermäuse über den Zeitraum von wenigen Jahren zu 20 % angenommen wurden. In einer vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein 2011 herausgegebenen Arbeitshilfe ist dieser

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 39 von 49

Ansatz ebenfalls benannt. Kombikästen sollen zum Einsatz kommen, da sie gleichermaßen eine Vogel- oder Fledermausbesiedlung ermöglichen.

Da einige Fledermausarten neben Baumhöhlen auch Gebäudespalten nutzen, werden im Bereich mehrgeschossiger Bauten (WA 6 und Mischgebiet) in die Fassade an geeigneten Stellen Fledermausquartiere integriert: sie sind bereits bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen. Die endgültige Festlegung des konkret zu realisierenden Bedarfs trifft die spezialisierte ökologische Bauüberwachung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Für die Baufreigabe der Fassadenpläne (Mehrfamilienhäuser im WA 6 und Mischgebiet) ist die Zustimmung der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden erforderlich.

Defizite durch Zeitverzug sind bei den betroffenen, weit verbreitet vorkommenden Arten tolerabel.

#### 2 CEF: Schaffen eines Ersatzhabitats für Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings

Es ist trotz Optimierung des städtebaulichen Konzeptes nicht möglich, dauerhafte Verluste von Habitatfläche des dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu vermeiden. Im Nahbereich stehen jedoch Ersatzflächen zur Verfügung. Vorbereitende Arbeiten auf der Spenderfläche und den zu erhaltenden Habitatflächen erfolgten bereits 2013.

2014 ist die Umsetzung der Wirtspflanze (*Sanguisorba officinalis*) erfolgt. Die Lage der Flächen (2 CEF, Teilfläche 1) für die Umsiedlung wurde so gewählt, dass diese gute Entwicklungsbedingungen aufweisen und Störungen ausgeschlossen sind. Das Vorkommen der Ameise *Myrmica rubra* ist nachweislich festzustellen (fachliche Vorgabe: Beweisführung im Zuge der ökologischen BÜ durch Köderfang). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Umsetzungsvorgangs die im UG überall vorhandene Ameisenart mit eingebracht wird.

Die vom geplanten Baumgriff nicht beeinträchtigten und verbleibenden Habitatflächen (2 CEF/ Teilfläche 1 sowie die Grünfläche zwischen Trobischgraben und Spenderfläche) werden durch Einzäunung und artgerecht weiter gepflegt.

Verbleiben auf der Spenderfläche auch nach der Umsiedlung Wirtspflanzen, ist das 2013 begonnene Mahdregime bis zur Baufreigabe weiter zu verfolgen. Damit wird die Eiablage der Bläulinge unterbunden - Vermeidung ökologischer Fallenwirkung. Entsprechende Pflegepläne liegen vor.

Des Weiteren werden Bereiche am Flössertgraben so renaturiert, dass eine natürliche Etablierung der Wirtspflanze *Sanguisorba* möglich ist (Saatgut) und dem Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling weitere Flächen für eine natürliche Ansiedlung zur Verfügung stehen.

Der Maßnahmenerfolg ist zu kontrollieren und zu dokumentieren. In der Literatur (Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturmaßnahmen, Artensteckbrief zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, Art: *Maculinea nausithous*, Endbericht 2010) wird die Entwicklungsdauer bis zur Wirksamkeit der Maßnahme bei Einbringen von Wiesenknopfpflanzen und bei Entwicklung weiterer angrenzender Flächen mit bis 3 Jahre angegeben und damit als kurz, aber mit hoher Wirksamkeitswahrscheinlichkeit eingestuft.

Die Maßnahme ist dann erfolgreich, wenn eine Bestätigung des Maßnahmenerfolgs durch die ökologische Bauüberwachung bescheinigt werden kann. Nach erfolgreicher Umsiedlung und Freigabe durch die Naturschutzbehörde kann die Bebauung im Bereich der Spenderfläche erfolgen: in der Textlichen Festsetzung I 8 des Bebauungsplanes wird zunächst vom 31. März 2016 ausgegangen. Die Verbotstatbestände sind damit überwindbar.

#### FCS-Maßnahme Neuntöter

Die Umsetzung einer FCS-Maßnahme ist erforderlich, da vorhabenbezogen Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht auszuschließen sind und im angrenzenden Raum keine Möglichkeiten zur Ausweisung geeigneter vorgezogener Maßnahmen (CEF) mit realistischer Erfolgsprognose bestehen.

#### 1 FCS: Förderung bestehender Populationen des Neuntöters durch Anlegen einer Hecke (Dresden-Podemus)

Aufgrund des Störungspotenzials und der nicht ausreichend verbleibenden, zusammenhängen-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 40 von 49

den strukturierten Offenlandflächen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die nachweislich regelmäßig hier brütenden Neuntöter (1 bis max. 2 Brutpaare) das derzeitige Brutgebiet aufgeben werden. Es ist vorgesehen, im Raum Dresden-Podemus, Flurstück 156, einen Heckenriegel in der Ackerflur als Lebensraum für eine bereits bestehende Population zu entwickeln und diese zu stärken.

Die Wirksamkeit der Maßnahme für den Neuntöter ist durch Forschungsprojekte belegt und wird in der Fachliteratur als geeignet eingeschätzt. Die zeitnahe und gesicherte Umsetzung der FCS-Maßnahme bildet u. a. die Voraussetzung für das Erteilen einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG.

**Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung**

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind dem Plangebiet insgesamt neun Ausgleichsflächen mit verschiedenen Maßnahmen zugeordnet. Der Schwerpunkt liegt bei der Entsiegelung.

Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans auf Naturhaushalt und Landschaftsbild wurden im in den Umweltbericht integrierten Grünordnungsplan anhand des numerischen Bewertungsschemas 'Dresdner Modell' ermittelt. Mit diesem Bewertungsschema werden die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes differenziert beurteilt. Beurteilungsgrundlage sind der aktuelle Zustand des Plangebiets sowie der planerisch beabsichtigte künftige Zustand unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen.

Der planungsbedingte Eingriff verursacht bei den betrachteten Schutzgütern Arten und Biotop, Boden, Wasser und Stadtklima zum Teil erhebliche Defizite. Diese können innerhalb des Plangebiets durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden deshalb durch die nachfolgend beschriebenen externen Maßnahmen ergänzt:

- E 1: Flurstück 865/2 Dresden-Gorbitz: Entsiegelung Gorbitz, Leutewitzer Ring, 4.890 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung  
Die vorgesehene Herstellung als Grünfläche ist nicht Bestandteil dieser externen Ausgleichsmaßnahme, sondern wird anderweitig geregelt.
- E 2: Flurstück 122/4 Dresden, Dresdner Heide: Entsiegelung und Wiederbewaldung durch Sukzession, Dresdner Heide - Asylbewerberheim/ Amateurfunkbaracke, 10.542 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung
- E 3: Flurstück 156 Dresden-Podemus: Artenschutzhecke Merbitz 3.760 m<sup>2</sup> (Ackerfläche); siehe Festsetzung 6.3.2, 1 FCS
- E 4: Flurstücke 120; 40/5 Dresden-Niedersedlitz: anteiliger Ausgleich mit Entsiegelung (Scheune, Mühlgraben, Bachrenaturierung, Abraumentsorgung), 5.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung
- E 5: Flurstück 1030/1 Dresden-Klotzsche: anteiliger Ausgleich mit Entsiegelung und Flächenherstellung Ruhlandgraben 1, 1.600 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung
- E 6: Flurstück 1088/2 Dresden-Klotzsche: anteiliger Ausgleich mit Entsiegelung und Flächenherstellung Ruhlandgraben 2, ca. 3.750 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung
- E 7: Flurstück 271/8 Dresden-Weixdorf: anteiliger Ausgleich mit Entsiegelung und Flächenherstellung Wirtschaftsweg, 3.200 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung
- E 8: Flurstück 560/10 Dresden-Altstadt II, Entsiegelung 2.725 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung



**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 41 von 49

E 9: Flurstück 148/3 Dresden-Kleinzschachwitz, Beseitigung anthropogener Müllablagerungen/ Aufschüttungen, Schaffung Retentionsraum, 1.250 m<sup>2</sup> anrechenbare Entsiegelung

Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Dresdner Modell wurden die potenzialbezogenen Saldo-Punktzahlen ermittelt (E2 bis E9)

Für die Maßnahmen E1 und anteilig E2 wurden die potenzialbezogenen Saldo Punktzahlen zur Verfügung gestellt und in die Gesamtbilanz eingestellt.

**Sonstige Maßnahmen**Flächenbefestigungen

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses ist festgesetzt, dass die verkehrsberuhigten Straßenflächen im Plangebiet so herzustellen sind, dass mind. 15 % der Gesamfläche teilversiegelt werden..

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses ist festgesetzt, dass im Bereich der Travemünder Straße die Stellplätze teilversiegelt werden. Die Teilversiegelung wird sowohl über offene Baumscheiben als auch über Pflasterbeläge erreicht.

Das Oberflächenwasser soll anteilig den Baumscheiben zugeführt werden. Es sind Pflanzbeete mit mindestens 6 m<sup>2</sup>, davon mindestens 2 m<sup>2</sup> als offene Baumscheiben vorgesehen. Diese Regelung hat auch positive Auswirkungen auf die innerhalb der Verkehrsflächen zu pflanzenden Bäume.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und des Oberflächenabflusses werden öffentliche Fuß- und Radwege teilversiegelt ausgeführt (Pflasterflächen / Tiefborde). Wege innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sind mit Ausnahme der für die Bewirtschaftung technischer Anlagen erforderlichen Trassen nur als Wiesen- und Schotterwege zugelassen. Das Oberflächenwasser soll den benachbarten Grünflächen unmittelbar zugeführt werden.

Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen in den privaten Grundstücken sind ebenfalls teilversiegelt zu befestigen. Eine wasserdurchlässige Befestigung ist z.B. durch eine wassergebundene Decke oder durch Pflaster mit breiten Rasenfugen (Fugenanteil mind. 20 %) möglich.

Versickerung

Die Versickerung von Niederschlagswasser reduziert die mit der Flächenversiegelung verbundene Einschränkung des natürlichen Regenwasserkreislaufes und ist deshalb einer Ableitung über Gewässer und Entwässerungssysteme grundsätzlich vorzuziehen. Da die Böden im Plangebiet nur bedingt für eine Versickerung geeignet sind, ist eine zwingende Festsetzung nicht möglich. Das Kanalnetz muss vorsorglich für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers ausgelegt werden.

Im Falle eines grundstücksbezogenen Nachweises der Versickerungsfähigkeit sowie der technischen Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Parameter wie Gebäudeabstände, Grundwasserflurabstand und Topografie durch den jeweiligen Bauherrn ist eine Versickerung im Einzelfall zulässig.

**6.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**Anpflanzen von Bäumen mit festgesetzten Standorten

Entlang der geplanten Straßen im Plangebiet sollen nach Maßgabe des in den Umweltbericht integrierten Grünordnungsplans Straßenbäume gepflanzt werden. Zur städtebaulichen Betonung der Haupteinschließung sind auch an der verlängerten Travemünder Straße großkronige Acer platanoides 'Allershausen' / Spitzahorn (StU 18 - 20 cm) festgesetzt. Für die Platzflächen sind ebenfalls drei großkronige Baumarten ausgewählt worden. Ziel ist es, den Plätzen eine wiedererkennbare Charakteristik zu geben. Dabei soll nur eine der drei Arten verwendet werden.

Entlang der Wohnstraßen stehen mittelkronige Bäume (StU 18 - 20 cm) zur Auswahl. Dabei ist innerhalb eines Straßenzuges jeweils nur eine Art zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen dürfen max. 2 m entfernt von den festgesetzten Standorten unter Beibehaltung einer rhythmischen Anordnung erfolgen. Ziel ist eine gestalterische Führung der Stra-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 42 von 49

ßenzüge. Die Abstände der Bäume sind so gewählt, dass sich Zufahrten und Stadtbeleuchtung in den Baumrhythmus einordnen lassen.

**Anpflanzungen auf privaten Grundstücken**

Für alle Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist festgesetzt, dass je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mind. 1 Laub- oder Obstbaum (StU 14 - 16 cm, Pflanzliste 2) zu pflanzen ist.

Für die zur Bestandbebauung der Geschwister-Scholl-Straße orientierten Grundstücke des WA 2 wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzungsfestsetzung zur Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens getroffen (Anpflanzfestsetzung 1). Die hier anzulegende Gehölzpflanzung trägt zur Ausbildung des angestrebten süd-nord-gerichteten Grünbereiches vom Trobischgraben bis zum Brueghelteich/Flössertgraben bei.

Für die zum Kirchwald orientierten Grundstücke der WA 3 und 5 sowie die zum Friedhof orientierten Grundstücke des WA 6 werden entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Anpflanzungsfestsetzung zur Ausbildung eines 10 m breiten Waldsaums getroffen (Anpflanzfestsetzung 2). Die hier anzulegende Gehölzpflanzung trägt zur Ausbildung des angestrebten süd-nord-gerichteten Grünzuges entlang des Friedhofes und des Kirchwaldes bei.

Innerhalb des Mischgebietes ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mind. 1 Laub- oder Obstbaum (StU 18 - 20 cm, Pflanzlisten 1 bzw. 2) zu pflanzen; auf jedem Grundstück sind jedoch mindestens zwei großkronige Bäume zu pflanzen.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mind. 1 Laub- oder Obstbaum (StU 18 - 20 cm, Pflanzlisten 1 bzw. 2) zu pflanzen; auf jedem Grundstück sind jedoch mindestens zwei großkronige Bäume zu pflanzen. Zur Abgrenzung und Abschirmung gegenüber der westlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung wird darüber hinaus eine Anpflanzungsfestsetzung zur Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens getroffen (Anpflanzfestsetzung 1). Die Begrünung wird an der südlichen Grenze der Gewerbeflächen sowie der anschließenden Mischverkehrsfläche durch die Anpflanzungsfestsetzung 3 ergänzt.

Die getroffenen Regelungen dienen einer intensiven Durchgrünung des Gebietes und neben der Einbindung der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Siedlungslandschaft auch der Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Die für die Bauflächen relevanten Pflanzenlisten sind in den Festsetzungen enthalten.

**Dachbegrünung**

Um zusätzliche Flächen zur Regenwasserretention zu schaffen, sind die für Gewerbe- und Mischgebiete sowie das Allgemeine Wohngebiet WA 6 festgesetzten Flachdächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.

Ebenso sind in den Allgemeinen Wohngebieten die nur flach bzw. flach geneigt zulässigen Dächer von Garagen und Nebengebäuden als Gründächer auszubilden. Die im WA 6 und im Mischgebiet zulässigen Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Neben der Regenwasserrückhaltung verbessern Dachbegrünungen das Kleinklima im Gebiet und erhöhen den ökologischen Ausgleichswert.

**6.2.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Aufgrund der Bestandsaufnahme und Bewertung des in den Umweltbericht integrierten Grünordnungsplans wurden Festsetzungen zur Erhaltung von Großgehölzen getroffen.

Alle in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu unterhalten, bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Absterben gleichartig zu ersetzen.

**6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Allen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen liegt der Anspruch an eine bestimmte städtebauliche und architektonische Qualität zugrunde. Das Plangebiet ist in mehrere Teilbaugebiete gegliedert, die unterschiedliche, aber in sich homogene Baustrukturen aufweisen sollen. Es wurden daher gestalterische Festlegungen getroffen, um den einzelnen Teilgebieten einen harmo-

nischen Charakter zu verleihen.

### **6.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Gebäudekubatur

Mit der Festsetzung des Verhältnisses von Gebäudelängs- zu Gebäudeschmalseite von mindestens 1,2 : 1 für die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 festgesetzten Einzelhäuser wird auf eine homogene Gestaltung der Baukörper und damit auf eine dem Gestaltungsentwurf entsprechende Bebauung hingewirkt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 ist diese Festsetzung wegen der dort ausschließlich zulässigen Flachdächer städtebaulich nicht notwendig.

#### Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung betreffen nicht nur die Allgemeinen Wohngebiete, sondern, sofern für die jeweils festgesetzten Dachformen zutreffend, auch die Dachgestaltung im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten.

Die Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen sind unterschiedlich für die einzelnen Baugebiete getroffen. Sie sollen den einzelnen Baugebieten einen Rahmen für die äußere Gestaltung der Gebäude vorgeben.

Im Norden des Plangebietes, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind analog der umgebenden Bebauung steile Satteldächer (40 - 50°) festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind flachgeneigte Sattel- und Walmdächer (20 - 25°) festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind zeitgenössische Bauformen mit Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5 ° vorgesehen. Im mittleren Teil des Plangebietes (WA 4) sind zusätzlich Pultdächer zugelassen, wobei die festgesetzte Ausrichtung der Dachneigung jeweils der Geländeneigung entspricht.

Dachgauben und andere Dachaufbauten sind nur bei Sattel- und Walmdächern und nur dann zulässig, wenn sie 20 % der Dachfläche nicht überschreiten und mind. 1 m von den Begrenzungen des Daches entfernt sind. Diese Regelungen sind erforderlich, damit das Verhältnis der Dach- und Fassadenflächen unter- und zueinander die Gesamtproportion der Gebäude nicht stört bzw. beeinträchtigt. Deshalb sind auch Dacheinschnitte nicht zulässig.

Es wurden Festsetzungen zu Dachüberständen getroffen, die in der Region typisch sind. In den Wohngebieten WA 1 und WA 2, wo Sattel- und Walmdächer festgesetzt sind, sind nur geringe Dachüberstände von max. 30 cm zulässig. Im Wohngebiet WA 4 sind für Pultdächer die Dachüberstände auf 0,5 m begrenzt. Regenrinnen werden nicht auf die zulässigen Dachüberstände angerechnet. Bei Flachdächern sind Dachüberstände nicht zulässig.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind ebenfalls ausgeschlossen, da diese nicht ortstypisch sind und ein harmonisches Siedlungsbild stören.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur als Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig, um auch den untergeordneten baulichen Anlagen einen einheitlichen Rahmen zu geben.

Um einer zeitgemäßen Energienutzung gerecht zu werden, ist die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dachflächen grundsätzlich zulässig. Um das äußere Erscheinungsbild der Gebäude mit Flach- und Pultdächern nicht zu beeinträchtigen, wurde die höhenmäßige Beschränkung aufgeständerter Anlagen auf 1,0 m und das Zurücksetzen gegenüber der Gebäudeaußenkante um 1,5 m festgesetzt. Die technischen Anlagen sollen nicht vordergründig in Erscheinung treten.

In WA 1 darf die Kniestockhöhe der Dachgeschosse 60 cm nicht überschreiten, damit das Verhältnis der Dach- und Fassadenflächen die Gesamtproportion der Gebäude nicht stört bzw. beeinträchtigt.

#### Fassadengestaltung

Verglaste Fassaden in der Nähe von landschaftlich geprägten Randbereichen (die zu den Maßnahmeflächen M1 bis M3 gerichteten Fassaden (in WA1, WA 3, WA 4 und WA 6) sowie die Ostfassaden in WA 3 zum Waldrand bzw. im WA 5 sind nur unter Berücksichtigung der besonderen Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag gemäß Ziffer 6.2.1, Bauwerksgestaltung, zur Vermei-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 44 von 49

dung anlagebedingter Kollisionen der Begründung, zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind die Fassaden als (mineralische) Putzfassaden auszuführen. Bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche kann auch als Vorhangfassade aus Faserzement, Holz oder Holzwerkstoffen sowie Naturstein ausgeführt werden. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Farben sind nur in einem Remissionswert zwischen 50 % und 80 % zulässig. Diese Festsetzungen zur Oberflächengestaltung sind getroffen worden, um ein harmonisches Siedlungsbild zu erreichen.

#### Werbeanlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen sichern das Einfügen dieser Elemente in die einzelnen Gebiete. Eine dem Gebietscharakter widersprechende, übertriebene Auffälligkeit der Anlagen soll damit verhindert werden.

#### Nebenanlagen

Mit gestalterischen Festsetzungen zur Ausbildung der Nebenanlagen wird deren Unterordnung unter die Architektur der Hauptgebäude sichergestellt.

### **6.3.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke**

Um den natürlichen Verlauf der Topographie ablesbar zu erhalten und größere Eingriffe in den Geländeverlauf zu vermeiden, wurden Regelungen zu Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke getroffen (Begrenzung topographisch erforderlicher Auffüllungen und Abgrabungen auf jeweils max. 0,50 m).

### **6.3.3 Gestaltung der Einfriedungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Höhe straßenseitiger Einfriedungen auf max. 1,20 m begrenzt; angesichts der überwiegend schmalen Straßenräume wird dadurch eine zusätzliche optische Einengung vermieden. In Anlehnung an regional typische Gestaltungsmerkmale sowie zur Erhaltung eines harmonischen und offenen Gebietscharakters sind Einfriedungen nur als Laubgehölzhecken, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. Für seitliche und rückseitige Einfriedungen wird (außer Einfriedungen zu Maßnahmenflächen) keine Höhenbegrenzung festgesetzt; sie sind zudem auch als mit Laubgehölzen begrünte Maschendrahtzäune zulässig. Ergänzend sind für die Maßnahmenflächen M1 bis M3 getroffene Festsetzungen für Einfriedungen (6.2.1 der Begründung) zu beachten. Die Beschränkung auf ein Farbspektrum von braun bis grau für die Holzzäune sichert ein ruhiges Straßenbild. Metallbauteile sind nur in Eisenglimmer dunkel (DB 703) zulässig.

### **6.4 Nachrichtliche Übernahmen**

#### Schutzgebiete des Naturschutzrechtes

Der Brueghelteich einschließlich der ihn umgebenden Gehölzflächen (Bruchwald) ist in der Planzeichnung nachrichtlich als geschütztes Biotop gemäß § 21 SächsNatSchG dargestellt.

#### Friedhofsabstand

In der Planzeichnung sind nachrichtlich die einzuhaltenden Grenzabstände zwischen Wohngebäuden bzw. gewerblichen Nutzungen und dem Friedhof eingetragen.

Sie betragen mindestens 35 m zwischen Wohngebäuden einschließlich ihrer Nebenanlagen und dem Friedhof bzw. mindestens 75 m zwischen Gewerbeanlagen einschließlich ihrer Nebenanlagen und dem Friedhof.

#### Waldabstand

Gemäß § 25 SächsWaldG ist zwischen Gebäuden und Wäldern ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten. Die im Rechtsplan nachrichtlich dargestellten verringerten Waldabstände (an Kirchwald angrenzende Allgemeine Wohngebiete WA 5 und WA 3 = 25 m; Teilflächen WA 1 und WA 3 im Bereich des Waldfläche am Brueghelteich = 20 m) wurden in Bezug auf eine Ausnahme gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG von der Unteren Forstbehörde der Landeshauptstadt Dresden forstgutachterlich geprüft und hinsichtlich einer atypischen Gefährdungssituation abgestimmt. Der Bauherr ist von einer Antragstellung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG nicht entbunden. Innerhalb des Waldabstandes sind Holzverschalungen nicht zulässig; außerdem sind

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 45 von 49

zur Sicherung gegen Baumsturz 3 t Aufpralllast zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche des an den Kirchwald angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes WA 5 befindet sich in einem kleinen Teilbereich innerhalb des dargestellten - verringerten - Waldabstandes: für die dort zu errichtenden Gebäude ist ein gesonderter Antrag zu stellen.

Bei neu gebildeten Wohngrundstücken mit einem Waldanteil wird der Eigentümer Kleinwaldbesitzer: Für die Einzäunung des Waldanteils ist eine Genehmigung nach § 13 SächsWaldG erforderlich.

Offenlegung Flössertgraben

Der im Zuge der Realisierung der Planung zu renaturierende Flössertgraben ist in seinem zukünftigen Verlauf entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung vom September 2012 als nachrichtliche Wasserfläche einschließlich Böschungsverlauf und Gewässerabstand dargestellt.

**6.5 Hinweise**

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind umfassende Hinweise zum Fluglärm, zum Bauschutzbereich des Flughafens Dresden, zum geogen bedingten Radonrisiko, zum Bodenschutz, zur Archäologie und zur Kampfmittelbelastung aufgenommen worden.

Zusätzlich wurde ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Der darin enthaltene Verweis macht auf die Regelungen des BNatSchG aufmerksam, die sich hier insbesondere auf die Vermeidungsmaßnahmen beziehen. Es wird empfohlen, sich im Vorfeld eines Bauvorhabens mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

Die Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen des Artenschutzgutachtens folgendermaßen benannt. Sie beziehen sich teilweise auf Baugrundstücke, teilweise auf die herzustellenden, künftig öffentlichen Flächen.

1. Ökologische Bauüberwachung/Baubegleitung (Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Insekten)

Um die Bauleitung bei der Kontrolle der Einhaltung speziell ausgewiesener Artenschutzmaßnahmen sowie bei der fachlichen Begleitung im Zuge der Durchführung aller festgesetzten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zu unterstützen, erfolgt während der Planungs- und Bauphase eine ökologische Baubegleitung.

2. Anpassungen der Planung und Ausführung zum Schutz von Einzelbäumen mit Lebensraumfunktion (Avifauna; Fledermäuse)

Es ist verboten, Tiere zu töten oder zu verletzen, Fortpflanzungs- / Ruhestätten zu entfernen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Einzelbäume übernehmen insbesondere für Freibrüter in Bäumen, Busch- und Baumbrüter sowie Baumquartiere nutzende Fledermausarten Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zum Schutz des Bestandes der Populationen sind diese Lebensstätten vor Verlust / Beeinträchtigung dauerhaft zu schützen. Dazu sind geeignete Schutzmaßnahmen festgesetzt, schonende Technologien nach dem Stand der Technik zu prüfen und der Einsatz von Geräten und Maschinen entsprechend anzupassen. In Teilbereichen kann es erforderlich werden, die Leistungen manuell durchzuführen. Im Zuge der Medienneuverlegung sind alle technischen und sonstigen Möglichkeiten für den realistischen Erhalt von Altbäumen auszuschöpfen (Nachweis für die Unvermeidbarkeit des Eingriffs). Bei unvermeidbaren Fällungen sind die entsprechenden Vorsorge – und Schutzmaßnahmen vor Fällbeginn vorzusehen (Käfer, Höhlenbrüter, Fledermäuse). Der Aufbau neu geplanter Wege im Wurzelbereich von Altbäumen soll vorzugsweise wasserdurchlässig und wurzelraum-schonend ausgeführt werden, um den verbleibenden Bestand langfristig zu erhalten.

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 46 von 49

**3. Maßnahmen im Zuge unvermeidbarer Fällungen von Bäumen mit Lebensraumpotenzial im Zuge der Baufeldfreimachung/Bauzeit****3.1 Einhaltung gesetzlicher Vorgaben für Fällungen/Schnittmaßnahmen (Avifauna)**

Die Gehölzfällung/-rodung sowie die Fällung von genutzten oder potenziellen Höhlenbäumen außerhalb der behördlich festgesetzten Waldflächen (SächsWaldG) erfolgt außerhalb der Brutzeit ab 1. Oktober bis 28. Februar (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) und somit vor dem Besetzen oder nach dem Verlassen der Fortpflanzungsstätte bzw. außerhalb der Fortpflanzungszeit.

**3.2 Prüfung der zu fällenden Bäume auf Lebensstätten zum Schutz für Fledermäuse und Vögel**

Baumhöhlen können besiedelte Lebensstätten sein. Deshalb werden vor Beginn der Fällungen für Bäume mit relevantem Höhlen-/Spaltenanteil zeitnahe Bestandsprüfungen durch eine ökologische Baubegleitung vorgenommen. Hierzu erfolgen Sichtprüfungen, endoskopische Untersuchungen, ggf. ein Einsatz von BAT-Detektoren sowie zusätzliche Kontrollen während der Fällarbeiten von relevanten Altbäumen. Dies ist erforderlich, da sich die Bestandssituation jeder Zeit verändern kann (gilt bei Brutvögeln nur für Fällungen während der Brutzeit - außer für Spechtarten, bei denen ganzjährige Betroffenheit möglich ist). Für Fledermäuse erfolgt ein Absuchen möglicher Habitatbäume, da Baumquartiere auch zeitweise genutzt werden können. Für Spechte, die ihre Höhlen auch im Winter nutzen, trifft das ebenfalls zu.

**3.3 Tiere vor oder während der Fällungen fangen, bergen, umsiedeln (Fledermäuse)**

Diese Maßnahme dient zum Schutz der Individuen vor Tötung und Verletzung, wenn durch das Vorhaben im Ergebnis der Nachsuche (3.2) besiedelte oder besiedelbare Habitate (Höhlenbäume) entfernt oder beeinträchtigt werden. Die Maßnahme ist erst zu ergreifen, wenn die bautechnologischen Abläufe keine entsprechend lange Unterbrechung zulassen.

**4. Vermeidung ökologischer Fallenwirkungen****4.1 Vorsorgemahd (Vergrämungsmaßnahmen vor Baubeginn) und Schutz für Offenlandarten (Avifauna: Bodenbrüter und Offenlandarten, insbesondere Wachtelkönig als potenzielles Vorkommen)**

Um eine Ansiedlung des Wachtelkönigs auch weiterhin zu vermeiden, erfolgt bis zur Bebauung des Baufeldes vorsorglich ab Mai bis ca. August in regelmäßigen Abständen (gemäß des Pflegekonzeptes) eine Mahd. Damit soll der Baubereich aufgrund der dauerhaft kurzrasigen Bestände für eine Ansiedlung unattraktiv werden; vorhabenbezogene Auswirkungen (Fallenwirkungen) können vollständig vermieden werden. Die Vergrämungsmaßnahme durch Vorsorgemahd und die damit verbundene Unterdrückung sukzessiver Verbuschungen dient auch dazu, Beeinträchtigungen für weitere Offenlandarten zu vermeiden (z. B. Rebhuhn, Schwarzkehlchen).

**Vorsorgemahd der Bläulingshabitatfläche 1 - festgesetzte Spenderfläche (Insekten)**

Mit der Mahd wird eine Blütenbildung und somit die Eiablage des Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings unterdrückt (Teil der CEF-Maßnahme für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling). Diese Maßnahme dient gleichfalls dem Schutz der Nachtkerzenschwärmer. Mit der unterdrückten Blütenbildung sind keine Betroffenheiten für das Ei- und Raupenstadium ableitbar, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehen würden. Die Maßnahme wurde 2013 begonnen, die Umsiedlung der Pflanzen aus der Spenderfläche in das Ersatzhabitat erfolgte 2014. Die Vorsorgemahd auf der Spenderfläche ist bis zu Beginn der Baumaßnahmen an dieser Stelle weiterzuführen.

**Zeitvorgabe für Oberbodenabtrag (Avifauna und Insekten)****Avifauna**

Der Oberbodenabtrag für die Baufeldfreimachung soll zum Schutz bodenbrütender Offenlandarten (z. B. Feldschwirl) vorsorglich außerhalb der Brutperiode erfolgen (also nicht ab Mitte März bis Ende August in Abhängigkeit der jeweiligen jahreszeitlichen Entwicklung).

Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, erfolgt vor Baubeginn die Nachsuche auf besetzte Nester. Je nach Ergebnis sind weitere Festlegungen zum Bauablauf durch die ökologi-

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich -****Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 47 von 49

sche Bauüberwachung zu treffen.

Beim Oberbodenabtrag im Bereich der Baugrundstücke kann in Abhängigkeit von dem bereits vorhandenen Störpotential durch Erschließungsarbeiten etc. für bodenbrütende Arten von dieser Vorgabe abgewichen werden (Verantwortung der ökologischen Bauüberwachung).

Insekten (insbesondere Nachtkerzenschwärmer)

Die Raupen des Nachtkerzenschwärmers bewegen sich ca. 100 m vom Entwicklungsraum weg. Eine sichere Berührung des Verbotstatbestandes des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für das Ei- und Raupenstadium kann dadurch vermieden werden, dass Eingriffe außerhalb des sensiblen Zeitraums dieser Stadien (April - August) stattfinden. Daher soll der Oberbodenabtrag für die Baufeldfreimachung vorsorglich außerhalb des Ei- und Raupenstadiums.

Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, ist vorbereitend ein zusätzliches Ausmähen der Futterpflanzenbestände erforderlich. Das Mähgut soll einen Tag vor Ort belassen werden, so dass die mobilen Raupen in angrenzende Bereiche abwandern können.

#### 4.2 Vermeidung von bauzeitlichen Fallenwirkungen für bodengebundene Arten (Amphibien)

Zur Vermeidung von Fallenwirkungen in den Baufeldern sind Baugruben so anzulegen, dass hineingefallene Tiere diese selbstständig wieder verlassen können (Bretter, Rampen und dgl.).

#### 5. Schutz der Vegetationsbestände in den Randbereichen der Wohngebiete (Bereiche mit Habitatfunktion)

##### 5.1 Einrichtung bauzeitlicher Bautabuzonen (Avifauna, Fledermäuse, Amphibien, Insekten)

Während der Bauzeit weichen Arten in noch vorhandene, relativ ungestörte Bereiche oder ins weitere Umfeld aus. Deshalb wird durch sichere und gut sichtbare Abgrenzungen auch für Lagerflächen und Arbeitsstreifen eine Flächeninanspruchnahme über das unbedingt erforderliche Maß hinaus vermieden (Bautabuzonen). Dabei soll eine Migration von Kleinsäugetern gewährleistet bleiben.

##### 5.2 Einrichtung durchgängiger Gewässerrandstreifen/ Pufferbereiche (Amphibien)

Amphibien sollen entlang der Gräben ungefährdet migrieren. Amphibien können gegenüber dem Eintrag chem. Mittel (z.B. Düngemittel) bei der Wanderung über den Boden empfindlich reagieren (Hautschädigungen). Deshalb erfolgt entlang der Gewässer beiderseits des Flössertgrabens die Anlage eines durchgängigen Gewässerrandstreifens (Pufferzone). Diese Pufferzone dient dem Gewässer als Schutz vor Stoffeinträgen in die Gewässer und somit zum Erhalt der neu geschaffenen Amphibienlebensräume. Kontrollen sichern die Nachhaltigkeit.

#### 6. Vermeidung von Lichtirritationen durch die gezielte Beleuchtung notwendiger Bereiche, Verwendung der aus naturschutzfachlicher Sicht geeigneten Leuchtmittel sowie bauzeitliche Regelungen zur Nachtarbeit (Avifauna, Amphibien, Fledermäuse - lichtempfindliche Arten, dämmerungs- und nachtaktive Insekten - Nachtkerzenschwärmer)

Aufgrund zusätzlicher nächtlicher Beleuchtung können folgende Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden:

- negative Einflüsse auf den Tag-Nacht-Rhythmus für tagaktive Arten
- Änderung des Gesangverhaltens bei Singvögeln
- Vorteile für natürliche Feinde beim Beutefang (z. B. dämmerungs- und nachtaktive Beutetiere)
- Veränderung der Situation an potenziellen Fledermauslebensstätten
- Irritation bei den Nahrungsflügen und Auswirkungen auf das Nahrungsangebot (Insekten)

Licht soll zielgerichtet eingesetzt werden, d. h. nur dorthin gelangen, wo es zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung benötigt wird. Es sind vorzugsweise mehrere Lichtquellen geringerer Lichtstärke zu wählen. Beleuchtung in Richtung Himmel oder in naturnahe Räume ist zu vermeiden. Das Spektrum der Lampen soll insektenverträglich sein (Lichtspektrum mit einer Hauptintensität oberhalb 500 nm). Die Leuchten müssen insektensicher ausgeführt sein (Dichtigkeit, Hitzeschutz, Spektralbereich etc.).

Außerdem werden folgende Maßnahmen ergriffen:

**Anlage 3 zur Vorlage - öffentlich - Teil A - Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf**

Fassung vom 30. Januar 2015

Seite 48 von 49

**6.1 bauzeitliche Regelungen zur Beleuchtung:**

Es bedarf einer sinnvollen Platzierung der Lichtquellen, die auf das konkrete Baufeld gerichtet sind. Auf grelle punktuelle Beleuchtung ist zu verzichten.

**6.2 bauzeitliche Regelungen zur Nacharbeit (Fledermäuse)**

Arbeiten, die eine großflächige intensive Beleuchtung erfordern, sollen zwischen März und Oktober außerhalb der Dämmerung durchgeführt werden.

**6.3 Regelungen zur Beleuchtung der an Waldränder angrenzenden Grundstücke (Fledermäuse, Avifauna, Insekten)**

Auf eine zusätzliche Illumination der Gartenbereiche ist zu verzichten, wenn das Licht nicht für die Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung benötigt wird. Die gezielte Beleuchtung in Richtung naturnaher Räume (Wald und Maßnahmenflächen) oder innerhalb dieser Flächen ist zu vermeiden.

**6.4 Schutz vor Irritationen von Licht im Einflugbereich zu schaffender Ersatzquartiere (Fledermäuse)**

Die auszuwählenden Standorte für Ersatzquartiere sind in vor Licht geschützten Bereichen anzuordnen. Eine Besiedlung wird dadurch gefördert. Die Naturschutzbehörde ist bei der Festlegung der Anzahl und Lage von Ersatzquartieren einzubeziehen.

**7 Flächenbilanz**

Geltungsbereich: Flurstücke 345/2, 345/36, 345/37, 351/6, 355a, 355b, 360a, 366/3, 377/1, 377a, 377/14 sowie Teile des Flurstücks 359/1 der Gemarkung Klotzsche.

Gesamtfläche	ca. 174.600 m <sup>2</sup>	100,0 %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 87.500 m <sup>2</sup>	50,1 %
Mischgebiet (MI)	ca. 8.500 m <sup>2</sup>	4,9 %
Gewerbegebiete (GE)	ca. 6.100 m <sup>2</sup>	3,5 %
Grünflächen:	ca. 36.000 m <sup>2</sup>	20,6 %
öffentlich	ca. 32.100 m <sup>2</sup>	
privat	ca. 3.900 m <sup>2</sup>	
Wald	ca. 12.200 m <sup>2</sup>	7,0 %
Verkehrsflächen	ca. 18.800 m <sup>2</sup>	10,8 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 4.200 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 13.800 m <sup>2</sup>	
Fuß- und Radweg	ca. 800 m <sup>2</sup>	
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 1.300 m <sup>2</sup>	0,7 %
Wasserflächen	ca. 1.100 m <sup>2</sup>	0,6 %
Flächen für Hochwasserrückhaltung	ca. 3.100 m <sup>2</sup>	1,8 %

**8 Plandurchführung**

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich größtenteils in Privateigentum. Eine kleine Fläche am Brueghelteich (Biotop) ist im städtischen Eigentum.

Die Stadt hat mit der Grundstückseigentümerin einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Inhalte des Vertrages sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Leistungen und Maßnahmen sowie deren Sicherung durch entsprechende Bürgschaften.



## **9 Gutachten/ Quellen**

- IPRO DRESDEN (Arbeitsstand 12/2014):  
Erschließungsplanung zum B-Plan Nr. 200 Travemünder Straße; Dresden
- EIBS GmbH (2014):  
Artenschutzgutachten, unter Beteiligung von nature concept und AG Naturschutzinstitut  
Region Dresden e.V., Dresden
- Müller-BBM (2007):  
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 200 Travemünder  
Straße; Langebrück
- IGU (2009): Dokumentation der Altlastenbeseitigung, Wetzlar

## **10 Anlagenverzeichnis**

### Anlage zum Bebauungsplan

Anlage Beispielhafte Darstellung von zulässigen Grundflächen