

# Anlage 3

-öffentlich-

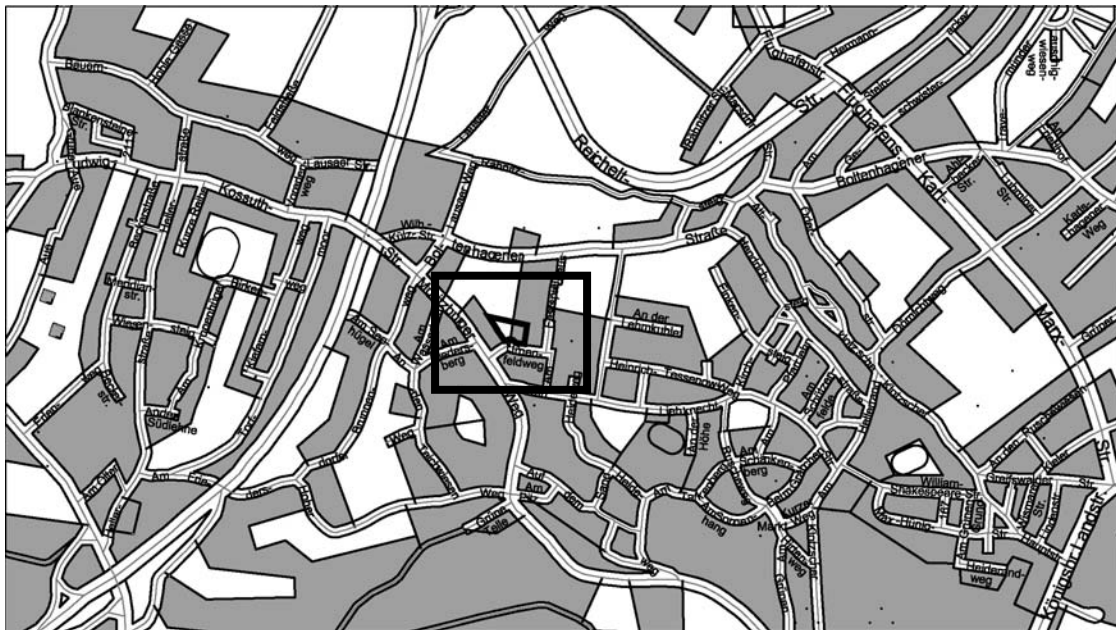
## Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 444 Dresden-Hellerau Nr. 1, Urnenfeldweg

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 20.08.2015

Übersichtsplan

M 1:20 000



Dresden, 25.08.2015

gez. Szuggat

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 2 von 9

<b>1</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	<b>3</b>
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Größe	3
1.3	Lage	3
1.4	Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen	3
1.5	Planungsziel und planungsrechtliche Situation	3
<b>2</b>	<b>Umweltschutz/ Naturschutz</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Begründung der Festlegungen und -setzungen und sonstiger Satzungsinhalte</b>	<b>6</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	6
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
4.4	Zuordnung von Ausgleichflächen und -maßnahmen	7
4.5	Nachrichtliche Übernahmen	7
4.5.1	Erhaltungssatzung	7
4.5.2	Denkmalschutzrechtliche Genehmigung	7
4.5.3	Fluglärm	7
4.6	Hinweise	8
4.6.1	Erstattungsfähige Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	8
4.6.2	Archäologische Ausgrabungen nach § 14 SächsDSchG	8
4.6.3	Versickerungsanlagen	9
4.6.4	Schutz vor Radonimissionen	9
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Quellen</b>	<b>9</b>

**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 3 von 9

**1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse****1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 444, Dresden-Hellerau, Urnenfeldweg wird begrenzt

- im Norden durch einen Teil des Flurstücks 437/2 der Gemarkung Hellerau
- im Osten durch das Flurstück 437c der Gemarkung Hellerau
- im Süden durch das Flurstück 666b der Gemarkung Hellerau (Urnenfeldweg)
- im Westen durch die Flurstücke 458a, 459, 464b, 464c und 464d der Gemarkung Hellerau

Der Geltungsbereich umfasst einen südlichen Teilbereich des Flurstücks 437/2 der Gemarkung Hellerau.

**1.2 Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebietes hat eine Größe von ca. 0,41 ha.

**1.3 Lage**

Das Satzungsgebiet befindet sich im Norden von Dresden, in der Gemarkung Hellerau und liegt ca. 100 m westlich des Hellerauer Festspielhauses.

Das Gebiet ist verkehrlich über den Urnenfeldweg erschlossen. Dieser bindet nach Westen an den Moritzburger Weg an und darüber an die Hauptverkehrsachsen und die Bundesautobahn A4 (Anschlussstellen Flughafen und Hellerau) sowie an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 212,5 m ü. NHN. Die Geländeoberfläche im Plangebiet selbst ist nahezu eben.

**1.4 Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich, von prägenden Wohnbauflächen umgeben, stellen sich überwiegend landwirtschaftlich dar. Die Böden im Satzungsgebiet sind aber für die landwirtschaftliche Nutzung minderwertig, da es sich um Sand-Kies-Böden handelt. Sie werden daher nicht ackerbaulich genutzt. Im Osten verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Im Westen existiert eine Wegenutzung, die zur rückwärtigen Zuwegung der Wohnbaugrundstücke Moritzburger Weg 19 - 39 dient. Im Süden besteht eine frei wachsende Laubgehölzhecke.

Das Satzungsgebiet wird umgeben von Wohnbebauung im Osten, Süden und Westen (Urnenfeldweg/ Moritzburger Weg) sowie von landwirtschaftlich geprägten Flächen im Norden. Aus den unmittelbar benachbarten Wohnbebauungen ist eine zukünftige Einbeziehung der Fläche des Satzungsgebietes in den örtlichen Zusammenhang ableitbar.

Die Eigenart der umgebenden Bebauung wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit Satteldach. Die Gebäude sind einreihig, straßenbegleitend als Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser errichtet worden. Eine Ausnahme bildet die Bebauung auf dem Flurstück 452/2 der Gemarkung Hellerau, welche ein atypisches Bebauungsmaß aufweist.

Außerdem befinden sich südlich des Satzungsgebietes der Urnenfeldweg sowie ein Wertstoffcontainerstandplatz.

**1.5 Planungsziel und planungsrechtliche Situation**

Im Satzungsgebiet soll eine Bebauung mit Doppelhäusern sowie mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden. Das Planungsziel ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Bereich des

**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 4 von 9

Ortsamtes Klotzsche im Dresdner Maßstab eine überdurchschnittliche Entwicklungsdynamik vor allem im gewerblichen Bereich aufweist. Gründe dafür sind zum einen die gute verkehrliche Anbindung des Stadtteils in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen Dresden wie auch zur Autobahn. Hier haben sich Firmen der Mikroelektronik und Chipindustrie mit überregionaler Ausstrahlung angesiedelt. Diese gewerbliche Entwicklungsdynamik zieht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Nähe der Arbeitsstätten nach sich. Nachgefragt werden insbesondere größere Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern und Wohnbauland für die Errichtung von Eigenheimen. Dieser Entwicklung soll durch die Entwicklung geeigneter Flächen im Ortsamtsbereich Klotzsche entsprochen werden.

Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zeigt sich jedoch, dass verfügbare Flächen, die dem städtischen Ziel der Innenentwicklung vollends entsprechen, kaum noch zur Verfügung stehen (nicht zuletzt durch Überlagerung großer Flächen in Klotzsche durch den Bereich erhöhter Fluglärmbelastung des Flughafens, die ein Planungsverbot für Wohnbauflächen zur Folge hat). Neben dem 2015 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 200, Travemünder Straße sind dies noch Flächen am Wasserturm (B-Plan Nr. 37) sowie in Verlängerung der Karl-Gjellerup-Straße (B-Plan Nr. 386). Beide Flächen sind von bebauten Gebieten umgeben und daher als integrierte Lage zu bezeichnen. Die Stadt arbeitet darüber hinaus am Bebauungsplan Nr. 385, Saßnitzer Straße/Leeraue, der die Abrundung des Siedlungsbereiches am Stadtrand in Wilschdorf zum Ziel hat. Dieser Plan, der Flächen im Außenbereich in Anspruch nimmt, dokumentiert bereits, dass Flächen der klassischen Innenentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Auch Baulücken in bereits bebauten Gebieten sind nur noch in geringer Zahl vorhanden.

Die Stadt ist deshalb bestrebt, dem mittlerweile bestehenden Missverhältnis zwischen Nachfrage und verfügbarem Angebot durch die Entwicklung kleinerer, in den ökologischen Auswirkungen vertretbarer Außenbereichsflächen entgegenzuwirken. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um Abrundungen vorhandener bebauter Situationen handelt, die Erschließung vorhanden ist und dass die Flächen nur geringe landwirtschaftliche und ökologische Bedeutung haben. Letztlich dienen die Planungen auf diesen Flächen gerade dazu, sensible Außenbereichsflächen vor Inanspruchnahme zu schützen.

Das Satzungsgebiet erfüllt diese Voraussetzungen. Es handelt sich um minderwertige Böden, die für eine landwirtschaftliche Nutzung kaum geeignet sind und auch ökologisch nur eine sehr geringe Wertigkeit haben. Der Eingriff in die natürliche Bodenfunktion durch Versiegelung wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme des Außenbereichs im Satzungsgebiet vertretbar und sinnvoll.

### Planungsrechtliche Situation

Das Satzungsgebiet ist gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Das Satzungsgebiet befindet sich außerdem im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 89, Dresden-Hellerau Nr. 4, Gartenstadt, Am Festspielhaus, der nicht rechtskräftig ist und zur Aufhebung vorgesehen ist.

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

Die bestehenden angrenzenden baulichen Nutzungen sind funktional mit dem örtlichen Zusammenhang verbunden. Auf Grund der vorhandenen Bebauung wäre daher nach Inkrafttreten der Satzung für das Satzungsgebiet die Beurteilungsgrundlage nach den Einfüguungskriterien des § 34 BauGB und dieser Satzung gegeben.

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes im Erhaltungssatzungsgebiet „Gartenstadt Hellerau“ besteht eine zusätzliche Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB. Des Weiteren ist eine denk-

**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 5 von 9

malschutzrechtliche Genehmigung erforderlich aufgrund der Lage des Satzungsgebietes in der Sachgesamtheit „Gartenstadt Hellerau“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden stellt im Bereich des Satzungsgebietes eine gemischte Baufläche dar.

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

### Gender Mainstreaming

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

## **2 Umweltschutz/ Naturschutz**

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

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

Mit der Ergänzungssatzung wird die Einbeziehung der gegenwärtigen Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB in den Innenbereich nach § 34 BauGB geregelt. Dies ermöglicht eine Neuversiegelung von Flächen und verursacht naturschutzrechtliche Eingriffe, die einen Eingriffsausgleich (nach § 1a Abs.3 BauGB) erfordern.

Der notwendige Ausgleich wurde überschläglich, bezogen auf die durch das neu entstandene Baurecht ermöglichte Neuversiegelung, ermittelt. Die Grundflächen wurden anhand der in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandenen Bebauung sowie anhand der Grundstücksgrößen ermittelt.

Da der Ausgleich nicht im Satzungsgebiet erfolgen kann, ist nach § 9 Abs.1a BauGB eine Zuordnung von Flächen und Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes möglich (siehe Punkt 4.4 der Begründung).

Für den zu erwartenden Eingriff auf einer unbebauten Teilfläche des Flurstücks 437/2 der Gemarkung Hellerau wurden Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes über eine Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.

Für jeden Eingriff im Satzungsgebiet ist ein Kostenbeitrag zu leisten. Die Höhe der Kosten richtet sich nach der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche. Die Erhebung der erstattungsfähigen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wird unter dem Punkt 4.6.1 der Begründung erläutert.

**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 6 von 9

**3 Erschließung**

Das Satzungsgebiet ist durch den Urnenfeldweg erschlossen.

Die Versorgungsmedien (Elt, Trinkwasser, Gas) liegen im Urnenfeldweg an.

Die abwasserseitige Erschließung ist gesichert. Das anfallende Schmutzwasser kann durch den Kanal im Urnenfeldweg aufgenommen werden.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet. Das Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu belassen. Gemäß Baugrunduntersuchung und Versickerungsnachweis<sup>1</sup> ist der Baugrund am Standort für Versickerungszwecke geeignet. Es steht hinreichend wasserdurchlässiger Sand an. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 3,0 m. Für Versickerungszwecke eignen sich großflächige Versickerungstechnologien wie z.B. Flächen, Mulden- und Rigolenversickerungsanlagen.

Die gesicherte Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**4 Begründung der Festlegungen und -setzungen und sonstiger Satzungsinhalte****4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Satzungsgebiet u. a. durch Baufelder mit Baugrenzen bestimmt. Die Anordnung der Baufelder ergibt sich einerseits aus der Bebauungsstruktur des Umgebungsrahmens und andererseits aus den Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard. Die direkt angrenzende Wohnbebauung am Urnenfeldweg ist Maßstabsbildner für die festgesetzten Baufelder, Höhen und Dachformen sowie für die festgesetzte Höheneinordnung der Baukörper.

Die festgesetzte Traufhöhe leitet sich aus der angrenzenden Bebauung ab und ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss und einem ausgebautem Dachgeschoss.

Mit den Festsetzungen soll ermöglicht werden, dass die prägende Bebauungsstruktur des Umgebungsrahmens fortgeführt werden kann.

**4.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Die maßgeblich nähere Umgebung umfasst die Bebauung entlang des Urnenfeldweges.

Im Satzungsgebiet zulässig sind 3 Doppelhäuser und 1 Einzelhaus. Die Baugrenzen wurden festgesetzt, um die überbaubare Grundstücksfläche für eine mögliche Bebauung zu definieren. Dabei wird die vordere Bauflucht aus der Umgebung abgeleitet. Die rückwärtige Bauflucht wird begrenzt auf die nördliche Grenze der Bebauung auf dem Flurstück 437h der Gemarkung Hellerau.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur hinter der jeweiligen straßenseitigen Gebäudevorderkante zulässig, um die Vorgartenflächen von Bauungen freizuhalten und um eine geordnete städtebauliche Rhythmisierung der Baukörper zu gewährleisten.

Die Ausnahmen für die Terrassenflächen dienen der Erfüllung zeitgemäßer Wohnansprüche. Sie wurden jedoch in ihrer Größe begrenzt, um einen hohen Durchgrünungsgrad im Gebiet zu gewährleisten.

---

<sup>1</sup> IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (11.08.2014): Bebauung Dresden-Hellerau, Urnenfeldweg, Teilstück von Flurstück 437/2. Baugrunduntersuchung und Versickerungsnachweis. IFG-Projekt-Nr.: 135-07-14

**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 7 von 9

Die festgesetzte Firstrichtung leitet sich aus der Bebauung entlang des Urnenfeldweges ab.

**Städtebauliches Konzept**

Aufgrund der besonderen Lage des Satzungsgebietes innerhalb der Sachgesamtheit Gartenstadt Hellerau sowie im Erhaltungssatzungsgebiet "Gartenstadt Hellerau" bestehen an eine mögliche Bebauung besondere stadtgestalterische Anforderungen. In der Anlage zur Begründung wird die zukünftig mögliche Bebauung im Gestaltungsplan dargestellt.

**4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Festsetzung zur Dachgestaltung ergibt sich aus den hergebrachten Gestaltungsgrundsätzen der Gartenstadt Hellerau sowie aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung. Ziel ist die Schaffung eines homogenen Quartiers.

Im direkten Umgebungsrahmen am Urnenfeldweg sind Satteldächer prägend und daher als Dachform ableitbar.

**4.4 Zuordnung von Ausgleichflächen und -maßnahmen**

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser ist auszugleichen. Im Satzungsgebiet kann kein Ausgleich erfolgen, daher wurde eine Zuordnungsfestsetzung getroffen.

Vorgesehen sind hierfür Teile folgender Maßnahmen:

- Entsiegelung einer Fläche von 530 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 134 und 134a der Gemarkung Großschachwitz durch Rückbau eines Mehrfamilienhauses (Maßnahme im Rahmen des Hochwasserschutzes)
- Entsiegelung einer Fläche von 485 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 482, 482a, 484b und 593b der Gemarkung Altstadt II und dem Flurstück 337/1 der Gemarkung Löbtau (Teil der Sammelmaßnahme Pulvermühlenareal)

**4.5 Nachrichtliche Übernahmen****4.5.1 Erhaltungssatzung**

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung H-02 „Gartenstadt Hellerau“. Mit dem Einreichen eines Antrages auf Baugenehmigung gemäß § 63 SächsBO und vor der Errichtung verfahrensfreier Bauvorhaben gemäß § 61 SächsBO ist eine Genehmigung gemäß § 173 Abs. 1 BauGB einzuholen.

**4.5.2 Denkmalschutzrechtliche Genehmigung**

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Sachgesamtheit „Gartenstadt Hellerau“, welche nach § 2 SächsDschG als Kulturdenkmal erfasst ist. Sämtliche Maßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

**4.5.3 Fluglärm**

Das Satzungsgebiet befindet sich im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Dresden. In diesem Bereich können Lärmimmissionen zwischen 65 dB(A) und 67 dB(A) auftreten. Ein wirksamer Schutz des Außenbereichs ist nach derzeitigem Stand der Technik nicht möglich.

**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 8 von 9

**4.6 Hinweise****4.6.1 Erstattungsfähige Kosten für Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleichsbedarf wurde überschlägig ermittelt. Je m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche ist ein Beitrag von 19,00 € vom Bauherrn zu leisten. Der Betrag dient der Entsiegelung an anderer Stelle. Vorgesehen hierfür sind Teile der Flurstücke 134 und 134a der Gemarkung Großschachwitz, Teile der Flurstücke 482, 482a, 484b und 593b der Gemarkung Altstadt II und Teile des Flurstücks 337/1 der Gemarkung Löbtau.

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

Rechtliche Grundlage der Ausgleichsbeitragserhebung

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

Eine Versiegelung wird also durch Entsiegelung ausgeglichen. Im vorliegenden Falle erfolgt dies im Verhältnis 1:1. Für die neu versiegelbaren Flächen wurden Entsiegelungsmaßnahmen zugeordnet und die entsprechenden Kosten überschlägig ermittelt.

Auf den Flurstücken der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 6 der Ergänzungssatzung werden 530 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Großschachwitz und 485 m<sup>2</sup> in den Gemarkungen Altstadt II und Löbtau entsiegelt. Die Kosten für diese Maßnahmen wurden mit einer Summe von 19.285 € vorausgeschätzt.

Maßgabe für die Kostenerhebung ist der Anteil der neu versiegelbaren Grundstücksfläche im Satzungsgebiet.

Mit der Satzung wird die Errichtung von 6 Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus mit je einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> (in der Summe 420 m<sup>2</sup>) ermöglicht. Hinzu kommen 7 mögliche Terrassenflächen mit je 15 m<sup>2</sup> (in der Summe 105 m<sup>2</sup>), 7 Garagen mit je 15 m<sup>2</sup> (in der Summe 105 m<sup>2</sup>) sowie Zufahrten mit max. 385 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche. Aus dem maßgeblichen Umgebungsrahmen und der Grundstücksgröße leitet sich im Satzungsgebiet eine maximal mögliche neu versiegelbare Fläche von insgesamt 1.015 m<sup>2</sup> ab.

Daraus ergibt sich ein umzulegender Ausgleichsbetrag von 19,00 € pro m<sup>2</sup> neu versiegelter Grundstücksfläche (in der Summe 19.285 €).

Der für jeden Bauherrn zu ermittelnde Kostenbeitrag dient der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den städtischen Grundstücken in den Ortsamtsbereichen Leuben und Cotta.

Eine versiegelte Fläche in unmittelbarer Nähe steht der Landeshauptstadt für eine zeitnahe Umsetzung der Entsiegelung nicht zur Verfügung. Daher wurden die Ausgleichsmaßnahmen den städtischen Flächen in den Ortsamtsbereichen Leuben und Cotta zugeordnet.

**4.6.2 Archäologische Ausgrabungen nach § 14 SächsDSchG**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Baugelände unbekannte archäologische Kulturdenkmale im Boden befinden. Daher kann es notwendig werden, vor den Erschließungs-



**Begründung zum Entwurf**

Fassung vom 20.08.2015

Seite 9 von 9

und Baumaßnahmen im gesamten Satzungsgebiet archäologische Ausgrabungen durch das Landesamt für Archäologie durchzuführen zu lassen.

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

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

**4.6.3 Versickerungsanlagen**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu verbringen. Inwieweit dies durch Versickerungsanlagen, Dachbegrünung, Sammlung in Zisternen und Nutzung zur Gartenbewässerung oder auch als Brauchwasser oder eine Kombination einzelner Maßnahmen erfolgt, bleibt dem Bauherren überlassen. Für die Versickerung ist ein Versickerungsnachweis erforderlich.

**4.6.4 Schutz vor Radonimissionen**

Das Plangebiet ist durch eine geogen bedingte hohe Radonbelastung gekennzeichnet. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimissionen auftreten. Sofern Räume zum längeren Aufenthalt von Personen im Keller angeordnet werden sollen, ist eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude vorzusehen, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Bodenluftkonzentrationen in der Baugrube bzw. unter der Bodenplatte den Richtwert von  $15 \text{ kBq/m}^3$  unterschreiten.

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

**5 Anlagen**

Anlage 1 zur Begründung: Gestaltungsplan bestehend aus 1 Blatt

Anlage 2 zur Begründung: zugeordnete Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung  
Großschachwitz (Ortsamt Leuben)

Anlage 3 zur Begründung: zugeordnete Ausgleichsmaßnahme in den Gemarkungen  
Altstadt II und Löbtau (Ortsamt Cotta)

**6 Quellen**

- (1) IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH (11.08.2014): Bebauung Dresden-Hellerau, Urnenfeldweg, Teilstück von Flurstück 437/2. Baugrunduntersuchung und Versickerungsnachweis, IFG-Projekt-Nr.: 135-07-14