

Anlage 1 - öffentlich**Abwägung**

Fassung vom Oktober 2016

Seite 1 von 29

Gliederung der Abwägung

- 0 Allgemeine Hinweise zur Abwägung
1. Plangrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Städtebauliche Zielstellung/Nutzungseignung
4. Planinhalte
5. Umweltbelange
6. Ausgleich/Wald
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Sonstiges

0. Allgemeine Hinweise zur Abwägung

Im Rahmen des Satzungsverfahrens erfolgten eine öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes (einfache Beteiligung) der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Einzelne Einwendungen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung wurden bei der Erarbeitung des Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sind mit „O“ und die Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung sind mit „EO“ gekennzeichnet.

1. Plangrundlagenvorgetragene Inhalte

- *Rechtsplan (zeichnerische Darstellung)*

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) wird angeführt, dass die der Satzung zugrunde liegende Plangrundlage nicht aktuell ist. In dieser sind z. T. Gebäude eingetragen, die nicht mehr vorhanden sind bzw. sind neu entstandene Gebäude noch nicht eingetragen (z. B. Garagen Ockerwitzer Str. 57).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt.

Die Plangrundlage wurde aktualisiert und bezieht sich auf den Planstand des Amtes für Geodaten und Kataster vom April 2016.

vorgetragene Inhalte*- Rechtsplan (zeichnerische Darstellung)*

Seitens der Öffentlichkeit (EO) wird mehrfach vorgetragen, dass im „Plankopf“ keine Nennung des Investors erfolgt, obwohl der Vorhabenträger bekannt sei.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Nennung des Vorhabenträgers üblich ist.

Im Geltungsbereich der Satzung besteht auf mehreren Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern Baurecht. Auch wenngleich derzeit ein Eigentümer konkrete Bauabsichten auf seinem Grundstück verfolgt und dieser auch der Öffentlichkeit und der Verwaltung bekannt ist, handelt es sich bei diesem Bauwilligen nicht um einen Investor i. S. v. § 12 Abs. 1 BauGB für alle bebaubaren Grundstücke innerhalb der Satzung.

vorgetragene Inhalte

Zwei Träger öffentlicher Belange (O) verwiesen darauf, dass das Flurstück 106/1 mittlerweile in die Flurstücke 106/2 und 106/3 geteilt wurde und auf den Flurstücken 106/3 und 106/c zwischenzeitlich ein Wohngebäude errichtet wurde. Einer der beiden Träger öffentlicher Belange (O) wies zudem hin, dass das Flurstück 106/3 komplett im Geltungsbereich liegt und das Flurstück 106/2 nur zum Teil.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird in der Sache gefolgt.

Dem Entwurf zum Satzungsbeschluss liegt die aktualisierte Plangrundlage des Amtes für Geodaten und Kataster vom April 2016 zugrunde.

In der Begründung wurden die Flurstücksnummern entsprechend geändert.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) trug vor, die Darstellung der Grenzpunkte entspricht nicht den neuen Festsetzungen von ALKIS. Die Rechtsdaten sind entsprechend neu aufzuarbeiten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Sache gefolgt.

Die Plangrundlage wurde aktualisiert und bezieht sich auf den Planstand des Amtes für Geodaten und Kataster vom April 2016.

2 Geltungsbereich

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (O) wurde die Herausnahme der Grundstücke 105/d und 106/1 (nunmehr durch Teilung 106/2) sowie des Teiles des Flurstücke 174/2 sowie Teile der Flurstücke 104 und 107 aus dem Geltungsbereich gefordert. Begründet wurde dies damit, dass durch die Bebauung der genannten Grundstücke eine dritte Reihe Bebauung eröffnet wird und dies nicht der vorhandenen zweireihigen Bebauung entspricht. Es

sollte die Festschreibung einer zweireihigen Bebauung erfolgen und die genannten Grundstücke für den Park zur Verfügung stehen.

Der Öffentlichkeit (O) erscheint fragwürdig, auf welcher Grundlage die neue Baubegrenzungslinie erfolgt und fragt welcher Bezug zugrunde liegt.

In zwei Stellungnahmen der Öffentlichkeit (O) wurden Einwände gegen den Geltungsbereich vorgetragen:

- Der Verlauf der Grenze im Flurstück 104/01 wertet einen Teil des Grundstückes von Bau- in Gartenland mit der Folge eines Wertverlustes ab. Ein Teil des Grundstückes dürfte nicht mehr bebaut werden.
- Dem Verlauf der Trennlinie zwischen Innen- und Außenbereich wird widersprochen. Der erkennbare „Knick“ im Bereich des Flurstückes 104/e bedeute für die links davon liegenden Grundstücke eine nicht unerhebliche Reduzierung des Innenbereiches. Diese Flurstücke sind wesentlich schlechter gestellt und das obwohl im Bereich der Schaumbergerstraße viel weiter in Richtung Leutewitzer Park gebaut ist bzw. gebaut werden darf. Eine sinnvolle Ausrichtung der südlichen Grenze ist nicht zu erkennen. Die Grenze sollte sich an den bestehenden Grenzverlauf der entsprechenden Flurstücke, die eigentlich eine optische Achse zu o. g. bestehenden Haus bilden, orientieren.

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) wurden mehrere Einwände gegenüber dem Geltungsbereich der Satzung vorgetragen:

- Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich sei mit den vorzufindenden Gegebenheiten nicht zu begründen. Diese ist willkürlich. Sie bezieht nicht die vorhandene prägende Bauungsstruktur zwischen Gebäude und Wald ein.
- Das verfallende Gebäude Nr. 65 wird dem Innenbereich zugeordnet. Aufgrund der historischen Herkunft (überkommendes Gebäude einer dort vor 100 Jahren ansässigen Ziegelei) besteht keinerlei Zusammenhang mit der späteren Bebauung an der Ockerwitzer Straße. Eine Zuweisung zum Innenbereich ist nicht begründbar.
- Um mit Hilfe der Satzung Baurecht im Wald zu schaffen, wird die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich südlich der Grundstücke Ockerwitzer Straße 55, 57 und 59, ohne Beachtung der vorhandenen Bebauung, weit in den Wald verschoben. Der räumliche Abschluss des Innenbereiches ist durch die Gebäude Ockerwitzer Straße 55 und durch die Garagen der Ockerwitzer Str. 57 und 59 sowie der Schaumberger Str. 1 und 2 zweifelsfrei vorgegeben. Ohne Beachtung der vorhandenen Bebauung wird die Grenze der Satzung weit in den Wald verschoben.
- Die mit der Satzung klargestellte Grenze ist mit den vorzufindenden Gegebenheiten nicht zu begründen und dient allein dem Versuch, im Wald Baurecht zu schaffen.

Die Öffentlichkeit (EO) trug in mehreren Stellungnahmen vor, die Behauptung, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich ist nach den Grundsätzen der Rechtsprechung nicht eindeutig, ist zweifelhaft; es werden keine Grundsätze genannt und die Grenze sei willkürlich. Die prägende Bauungsstruktur – von der Ockerwitzer Straße betrachtet eine zweireihige Bebauung – sowie die Flächeneigenschaft sorgen für eine klare Abgrenzung.

Es wurde im Weiteren vorgetragen, dass in der Satzung Flächen, die bereits Innenbereich sind bzw. als Innenbereich betrachtet werden, nicht ausgewiesen sind. Es ist nicht ersichtlich

welche Flächen dem Außenbereich angehören und dem Innenbereich zu geordnet werden sollen.

In einer Stellungnahme der Öffentlichkeit (EO) wurde vorgetragen, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht nur dem Bauvorhaben des Investors dient, sondern auch Gebiete umfasst, die ihn nicht berühren. Wenn die Stadt den Klarstellungsbereich bis zum Flst. 12 und 102/5 ausdehnt, dann sollte dies sinnvoll geschehen. Warum wird die Grenze ab dem südöstlichen Grenzpunkt 104/4, anstatt schräg zurückzuspringen, nicht weiter geradeausgeführt. Somit läuft die Grenze durch ein bestehendes Gebäude.

Mit anders geführter Grenze - nämlich entlang der südlichen Flurstücksgrenze 104/e und im weiteren Verlauf gerade aus bis zur Mitte der Ostgrenze des Flst. 13/g – ergäbe sich das westliche Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für zukünftige Bauinteressenten eine einfachere Handhabe. In diesem Gebiet, westlich des Flst. 104/b wohnen im Wesentlichen ältere Menschen, die sicherlich innerhalb der nächsten 10 Jahre ihre Grundstücke aufgeben müssten. Eine Ergänzungsbebauung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten außerordentlich sinnvoll. Soll dann erneut jahrelang um die Änderung des Geltungsbereiches (Außenbereich in Innenbereich zu wandeln) gerungen werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Veränderung des Geltungsbereiches.

Die prägende Bebauungsstruktur entlang der Ockerwitzer Straße ist eine straßenbegleitende offene Einzelhausbebauung, teilweise rücken die Gebäude auch tiefer in die Grundstücke vor und es sind vereinzelt auch 2. Bauungsreihen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorhanden. Durch die vorhandenen unterschiedlichen Bebauungstiefen ist die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht zweifelsfrei zu bestimmen.

Bei der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist nicht die Grundstücksgrenze entscheidend, sondern die tatsächlich vorhandene Bebauung. Der Bebauungszusammenhang endet in der Regel an der Putzkante der bestehenden Gebäude. Dabei sind jene Gebäude zu betrachten, die das Gewicht haben, den Bebauungszusammenhang i. S. des § 34 BauGB zu prägen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung soll mit der hier gegenständlichen Satzung eine klare Abgrenzung zwischen dem bauplanungsrechtlichen Innen- und Außenbereich (Klarstellungssatzung) erfolgen und im weiteren bisher im Außenbereich gelegene Bereich in den Innenbereich einbezogen werden.

Die südliche Satzungs Grenze orientiert sich an den vorhandenen Bebauungstiefen entlang der Ockerwitzer Straße, die durch den Straßenverlauf und die Bestandsbebauung unterschiedlich sind. Dabei sind die für die Grenzziehung entscheidenden Bebauungstiefen, die der Bebauung Ockerwitzer Straße Haus-Nr. 53/a, Haus-Nr. 65 sowie Haus-Nr. 65/c.

Für den südöstlichen Bereich ergibt sich durch die Bebauung Ockerwitzer Straße Hausnr. 53 und 53/a auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbarflurstück von der Ockerwitzer Straße aus eine Bebauungstiefe von ca. 55 m. Aufgrund der vorhandenen genannten Bebauung besteht diese mögliche Bebauungstiefe auch für die im weiteren Straßenverlauf westlich angrenzenden Flurstücke T. v. 107, 106/3, 106/c und T. v. 106/2.

Am tiefsten von der Ockerwitzer Straße aus betrachtet, rückt das Gebäude Ockerwitzer Straße Hausnr. 65 mit einer Tiefe von knapp 70 m in den rückwärtigen Bereich vor. Da dahinter liegend sich keine Bebauung mehr befindet, wurde dieses Gebäude als südlichster Punkt der Satzungsgrenze betrachtet. Auch wenn das Gebäude seit längerer Zeit leer steht und ungenutzt ist, ist u. a. aufgrund des Bestandes bzw. des nachwirkenden Bestandsschutzes dessen Wiedernutzung möglich. Ausgehend vom genannten Gebäude wird im westlichen Verlauf der Straße die Bebauungstiefe von der Ockerwitzer Straße aus gesehen wieder geringer. Hier wurde als maßgeblich für die Grenzziehung die durch die Bebauung Ockerwitzer Straße 65/c vorgegebene Bebauungstiefe betrachtet und die Satzungsgrenze im weiteren westlichen Verlauf in dieser Tiefe bis zum westlichen Geltungsbereichsrand gezogen.

Da die Bebauung entlang des Straßenstichs Schaumbergerstraße nicht so tief wie die Bebauung Ockerwitzer Straße Nr. 53 und 53/a in den rückwärtigen Bereich vorrückt und aufgrund des Baubestandes, ist der Bereich hinter den Gebäuden Schaumbergerstraße Nr. 1 und 2 derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (Geltungsbereich der Ergänzungssatzung) zugeordnet. Unter Beachtung der bestehenden Bebauungstiefe durch die Bebauung Nr. 65 und 53, 53/a wurde im Hinblick auf eine klare Kante der dem Außenbereich in Verlängerung der Schaumbergerstraße zugehörige Bereich mit in den Innenbereich (Ergänzungssatzung) einbezogen. Das bedeutet, mit dem in der Klarstellungssatzung gelegenen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden die in Verlängerung der Schaumbergerstraße derzeit im Außenbereich befindlichen und erschließbaren Flächen mit in den Innenbereich einbezogen.

In Verlängerung der Schaumbergerstraße ergeben sich entlang dieser noch zwei Baufelder. Da diese an dem genannten Straßenstumpf liegen, sind diese nicht als 3. Reihe zur Ockerwitzer Straße zu betrachten, sondern als bauliche Entwicklung entlang der verlängerten Schaumbergerstraße. Hinsichtlich der Bebauungstiefe in Bezug zur Ockerwitzer Straße geht die Bebauung entlang der Schaumbergerstraße nicht über die Bebauungstiefe der Bebauung Ockerwitzer Straße Nr. 65 sowie 53 und 53/a. hinaus.

Mit der geplanten Bebauung entlang der Schaumbergerstraße wird eine künftige Zuordnung der restlich verbleibenden Flächen zum Leutewitzer Park nicht verhindert.

vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme der Öffentlichkeit (O) wurde mit Blick auf den nunmehr gewählten Geltungsbereich der Satzung ausführlich auf die in dem Bereich vorrangigen Planungen und Untersuchungen in verschiedenen Umgriffen, wo u. a. auch das Flurstück 104 der Gemarkung Leutewitz mit inbegriffen war, hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sie berühren nicht die Inhalte der nunmehr gegenständlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die in der Stellungnahme genannten Untersuchungen wurden nicht weiterverfolgt bzw. die zu ihrer Einleitung gefassten Beschlüsse sind zur Aufhebung vorgesehen.

vorgetragene Inhalte

Gemäß den in mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) vorgetragenen Inhalten ist in der zeichnerischen Festsetzung der Satzung der Bereich der Klarstellungssatzung nicht korrekt dargestellt. Der räumliche Bereich der Ergänzungssatzung darf nicht innerhalb des

räumlichen Bereiches der Klarstellungssatzung liegen und Baurecht könnte nur durch die Aufstellung einer zusätzlichen Ergänzungssatzung hergestellt werden.

Die Öffentlichkeit (EO) trug mehrfach vor, aus der Satzung ist nicht ersichtlich, welcher Teil der Satzung die Ergänzungssatzung darstellt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten ergibt sich keine Änderung in der Planzeichnung.

In der Planzeichnung wurde innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung der Bereich der Ergänzungssatzung mit einem eigenen Geltungsbereich abgegrenzt und die unterschiedlichen Geltungsbereiche in der Legende/Planzeichenerklärung erläutert.

Der Gesetzgeber lässt die Kombination der beiden hier gegenständlichen Satzungen zu. Mit der Klarstellungssatzung wird die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich klarstellt und mit der Ergänzungssatzung wird der Innenbereich um die derzeit im Außenbereich gelegenen Flächen ergänzt. In der Planzeichnung sind die unterschiedlichen Geltungsbereiche dargestellt.

Mit dem in der Klarstellungssatzung gelegenen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden die in Verlängerung der Schaumbergerstraße derzeit im Außenbereich befindlichen und erschließbaren Flächen mit in den Innenbereich (Ergänzungssatzung) einbezogen.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (O) gab den Hinweis, dass der Geltungsbereich auch die Flurstücke 12, 104/2, 173 und T. v. Flst.104/b umfasst.

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) wies darauf hin, dass der Geltungsbereich sich auch über die Flurstücke 106/2 und 105/e erstreckt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Dem Hinweis bzw. der Anregungen wird gefolgt.

Die Beschreibung des Geltungsbereiches bzw. Aufzählung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücksnummern wurden in der Begründung entsprechend ergänzt. Die Flurstücke 105/e und 173 (Ockerwitzer Straße) liegen nicht im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung).

3. Städtebauliche Zielvorstellung/Nutzungseignung

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit trug in mehreren Stellungnahmen (EO) vor, die Satzung richtet sich in ihren Grundzügen nicht nach der Zielstellung „Zukunftsstadt 2030+“. Inhalt dieser ist u. a. Erhalt und Ausbau von Grünflächen. Der Stadtteil Leutewitz besitzt wenige Grünflächen. Daher sollte der Erhalt des Waldes bzw. eine spätere Erweiterung des Leutewitzer Parks vor einer Bebauung Priorität haben.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungsinhalte.

Das in den Stellungnahmen der Bürger genannte Konzept meint das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ (Beschluss durch Stadtrat am 25. Feb. 2016).

Dieses Konzept beinhaltet größtenteils allgemeine, langfristige Entwicklungsziele; definiert aber auch konkrete Maßnahmen in den Schwerpunkträumen. Die satzungsgegenständliche Fläche ist im INSEK Zukunft Dresden 2025+ kein räumlicher Schwerpunktbereich der Stadtentwicklung. Als ein allgemeines Ziel wird im INSEK formuliert, bauliche Entwicklungen im Innenbereich den Vorrang gegenüber neuen Baugebieten im Außenbereich zu geben. Mit der in Rede stehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird künftig Rechtssicherheit bzgl. des räumlichen Umgriffs des Innenbereichs geschaffen. Es wird kein neues Baugebiet im Außenbereich ausgewiesen, sondern in Verlängerung des Straßenstumpfes der Schaumbergerstraße im Übergang zwischen Freiraum und Siedlungszusammenhang die vorhandenen Strukturen ergänzt. Die Fläche, auf der mittels der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen werden soll, umfasst ca. 1.600 m² und nimmt im Vergleich zur Gesamtfläche, die ein Erweiterungspotential für den Leutewitzer Park darstellt, nur einen geringen Teil ein. Einer späteren Erweiterung des Leutewitzer Parks steht die geplante Bebauung nicht entgegen.

Derzeit befinden sich in dem betreffenden Bereich teilweise auch Müll- und Bauschuttablagungen. Durch die Bebauung und die seitens der unteren Forstbehörde genannten Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung der gegenständlichen Bereiche.

Die Satzung steht nicht im Widerspruch zum INSEK „Zukunft Dresden 2025+“.

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) wurde vorgetragen, dass neben der genannten potentiellen Eignung der Flächen für den Wohnungsbau die Eignung der Fläche als potentielle Erweiterung für den Leutewitzer Park vermisst wird. Es fehlt eine Abwägung zwischen den Interessen von Wohnungsneubau auf einem mit Wald bestandenen Grundstück und der Zuordnung der bestehenden Waldfläche zum Leutewitzer Park.

Mit steigenden Einwohnerzahlen steigt nicht nur der Bedarf an Wohnfläche, sondern auch der Bedarf an Erholungsflächen. Die Erweiterung des Leutewitzer Parks würde der Bevölkerung in der dichter werdenden Bebauung im Dresdner Westen noch bessere Möglichkeiten zur Erholung bieten. Der Park mit seinen angrenzenden Waldflächen bietet den Stadtteilbewohnern Raum für Ruhe, Erholung und Bewegung. Für viele Familien auch aus Gorbitz stellt der Park eine besondere Möglichkeit der Erholung dar, da dieses Stadtgebiet über sehr wenige und kleine Grünflächen verfügt.

Mit der Bebauung wird auf den Planungsflächen Wald mit einer außerordentlichen Bedeutung für die Umwelt, das Stadtklima, den Wasserhalt und die Erholung sowie ein wesentlicher Grünverbund zerstört. Das zur Luftreinhaltung Dresdens nötige Grüngelände bzw. die Freihaltung der Fläche für eine zukünftige Parkerweiterung wird wichtiger als die Nutzung für den Wohnungsbau zugunsten eines privaten Investors erachtet. Gemeinwohl geht vor Eigenwohl. Der Ansatz, den Volkspark zu erweitern, verknüpft lokales Interesse der Bürger am Naturschutz in der Stadt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. In der Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde die Nutzungseignung der südlich der Satzungsgrenze liegenden Flächen für eine mögliche Parkerweiterung ergänzt.

Im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung sowie aufgrund des mit dem derzeitigen Wachstum verbundenen Bedarfs an Wohnungen ist generell eine maßvolle Nachverdichtung in Bereichen, die bereits größtenteils erschlossen bzw. gut erschließbar sind, sinnvoll. Dieses Ziel - bauliche Entwicklungen im Innenbereich den Vorrang gegenüber neuen Baugebieten im Außenbereich zu geben - ist auch im INSEK „Zukunft Dresden 2025+“ als ein allgemeines Ziel formuliert. Eine solche Situation ist bei der gegenständlichen Satzung gegeben.

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung besteht auf den Grundstücken, wo bisher noch keine 2. Reihe realisiert wurde, bereits nach gegenwärtiger Rechtsgrundlage Baurecht.

Die Fläche auf der mittels der Ergänzungssatzung Baurecht geschaffen werden soll, umfasst ca. 1.600 m² und nimmt im Vergleich zur Gesamtfläche, die ein Erweiterungspotential für den Leutewitzer Park darstellt, nur einen geringen Teil ein und ergänzt in Verlängerung des Straßenstumpfes der Schaumbergerstraße die vorhandene Struktur.

Als potentielle Erweiterungsfläche für den Park südlich der Satzung werden aus städtebaulicher Sicht mehrere Grundstücke unterschiedlicher Eigentümer mit einer Gesamtfläche von etwa 45.000 m² bewertet. Im Verhältnis zu der südlich der Satzung für eine Parkerweiterung befindlichen Potentialfläche wird mit der Ergänzungssatzung nur ein geringer Teil in Anspruch genommen. Ein durch die Satzung begünstigter Bauwilliger hat Interesse, seine außerhalb der Satzung liegende Fläche mit einer Größe von ca. 12.000 m² für eine künftige Parkerweiterung der Landeshauptstadt Dresden zu übereignen. Diesbezüglich fanden bereits Verhandlungsgespräche zwischen dem Eigentümer und der Landeshauptstadt Dresden statt. Ein abschließendes Verhandlungsergebnis liegt zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Mit der Satzung wird eine künftige Erweiterung des Leutewitzer Parks nicht verhindert. Zudem besteht durch die geplante Weiterführung der Schaumberger Straße die Möglichkeit, einen weiteren Zugang zum Park von der Ockerwitzer Straße aus zu schaffen.

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit (EO) trug mehrfach vor, bei dem Satzungsentwurf handelt es sich ausschließlich um die einseitige Betrachtung, wie im Plangebiet dem Investor zu Baurecht verholfen werden kann.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Da entlang der Ockerwitzer Straße teilweise Gebäude in 2. Reihe vorhanden sind, besteht auf den im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung rückwärtigen Bereichen, wo bisher noch keine 2. Reihe realisiert wurde, bereits nach derzeitiger Rechtslage - das bedeutet unabhängig der gegenständlichen Satzung - Baurecht für eine 2. Reihe.

Mit der Ergänzungssatzung wird in Verlängerung des Straßenstumpfes der Schaumbergerstraße die vorhandene Struktur maßvoll ergänzt. Eine maßvolle Nachverdichtung auf erschließbaren Grundstücken und die Ergänzung vorhandener Strukturen sind hinsichtlich der gesamtstädtischen Entwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfes aus städtebaulicher

Sicht sinnvoll und mit dem allgemeinen Ziel des INSEK „Zukunft Dresden 2025+“ der Innen- vor Außenentwicklung vereinbar.

Durch die Bebauung wird eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit des Parks nicht verhindert. Durch eine maßvolle Nachverdichtung einerseits sowie durch die seitens der Unteren Forstbehörde geforderten Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen andererseits erfolgt, auch im Interesse der Allgemeinheit, eine Ordnung der Fläche sowie Aufwertung des durch Spontan- aufwuchs entstandenen Waldes.

vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme der Öffentlichkeit (EO) wurde vorgetragen, dass durch die angedachte Bebauung endlich eine Ordnung erfolgt und das „Unland“ verschwindet. In diesem Zusammenhang ist es fraglich, ob es günstig ist, den entstandenen Wald mit viel Unterholz zu erhalten und so gar noch einen 30 m breiten Waldsteifen anzulegen, der Unterschlupf für Personen mit zweifelhaften Verhalten werden könnte.

Es wird angeregt, auch an der nördlichen Seite des Leutewitzer Parks Kleingärten zu errichten. Diese könnten eine wesentliche Ergänzung zur Erholung im Park darstellen. Den Bürgern sollte der Durchgang zum Park durch die Kleingärten über einen öffentlichen Weg ermöglicht werden. Damit hätte die Stadt eine Ausgleichsfläche für andere städtische Kleingartenflächen, die vielleicht durch ihre Lage (Überflutungsgebiet der Elbe) oder andere innerstädtische Bauvorhaben aufgelöst werden müssen.

Vorteil wäre, die Hausbewohner hätten einen schönen Blick auf die Gartenanlagen und den dahinterliegenden Park und es wäre für alle eine wesentlich höhere Sicherheit gegeben als das die jetzigen Planungen zulassen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungsinhalte.

Zum Einen sind die Flächen nördlich des Leutewitzer Parks nicht Gegenstand der hier verfolgten Satzung und können nicht mit entsprechenden Festsetzungen versehen werden. Zum Anderen sind auf der gegenständlichen Fläche Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen für die hier vorhandene Waldfläche als Ausgleich für die durch die Bebauung in Anspruch genommene umzuwandelnde Waldfläche vorgesehen. Bei Anlage einer Gartenanlage bestünde für die dann damit einhergehende Waldumwandlung ebenfalls ein Ausgleichserfordernis. Darüber hinaus entspräche die Anlage von Kleingärten an dieser Stelle der Neugründung einer Kleingartenanlage, die nicht im Kleingartenentwicklungskonzept vorgesehen ist.

Der Erhalt sowie die Aufwertung der nördlich des Parks gelegen Waldflächen trägt auch zur Ergänzung der Erholungsmöglichkeiten des Parks bei.

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit (EO) trug mehrfach vor, dass die jetzigen Grenzen der Grundstücke Ockerwitzer Str Nr. 57 und Nr. 59 sowie der Schaumbergerstraße Nr. 1 und Nr. 2 bereits heute schon einen klaren Abschluss zu den südlich davon gelegenen Flächen im Außenbereich bilden. Für einen klaren räumlichen Abschluss wird die Notwendigkeit der Errichtung der drei Gebäude nicht gesehen.

Seitens der Öffentlichkeit (EO) bestehen Zweifel, ob die zur Bebauung geplante Fläche in Fortführung der Schaumbergerstraße dem Innenbereich zuzuordnen sei. Zum einen hat sich inzwischen Wald entwickelt und die geplante Bebauung stellt sich als 3. Bauungsreihe zur Ockerwitzer Straße dar. Eine Bebauung in 3. Reihe sei nicht zulässig. Es ist nicht begründbar, dass zur Schaffung von Wohnnutzung Wald umgenutzt wird. Es handelt sich nicht um eine maßvolle Verdichtung und der räumliche Abschluss ist durch die vorhandene Bebauung bereits gegeben.

Die Öffentlichkeit (EO) sieht durch den Bau von mehreren Häusern im Geltungsbereich der Satzung eine Wertsteigerung der Wohnungen Ockerwitzer Straße Nr. 57 und Nr. 59 als auch der Wohnungen in der Schaumbergerstraße stark negativ beeinflusst, wo entgegen der angrenzende Wald eine Erhöhung des Wohnwertes darstellt.

Ein Träger öffentlicher Belange (O) trug vor, die Satzung wird aus siedlungsstruktureller Sicht kritisch bewertet. Prägende Bauungsstruktur entlang der Ockerwitzer Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung, wo bereits auch teils 2. Bauungsreihen vorhanden sind. Die Satzung ermöglicht nunmehr eine Bebauung in der dritten Reihe. Dies steht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzung.

Die Bauungsstruktur entlang der Ockerwitzer Straße wird durch eine straßenbegleitende offene Einzelhausbebauung und durch teilweise vereinzelt 2. Bauungsreihen, die in unterschiedlicher Tiefe auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen eingeordnet sind, geprägt.

Da entlang der Ockerwitzer Straße teilweise Gebäude in 2. Reihe vorhanden sind, besteht auf dem zur Bebauung Ockerwitzer Straße Nr. 57 und 59 rückwärtig gelegenen Bereich bereits nach derzeitiger Rechtslage, das bedeutet unabhängig der gegenständlichen Satzung, Baurecht für eine 2. Reihe.

Mit der durch die Satzung möglichen Bebauung in Verlängerung der Schaumbergerstraße wird die durch die Bebauung Ockerwitzer Straße Nr. 65 sowie 53 und 53/a vorhandene Bauungstiefe aufgenommen und ein klarere Kante zum angrenzenden Freiraum ausgebildet. Durch die unterschiedlichen Bauungstiefen ergibt sich derzeit kein klarer Abschluss zwischen Siedlungsstruktur und angrenzenden Freiraum.

Da die mittels der Ergänzungssatzung möglichen zwei Gebäude an dem Straßenstumpf der Schaumbergerstraße liegen, sind diese nicht als 3. Reihe zur Ockerwitzer Straße zu betrachten, sondern als bauliche Entwicklung in 1. Reihe entlang der verlängerten Schaumbergerstraße.

Mit der Festsetzung von Baufeldern im Bereich der Ergänzungssatzung werden die im Bereich der Schaumbergerstraße untereinander vorhandenen Gebäudeabstände durch die hinzutretende Neubebauung eingehalten.

Im Hinblick auf den durch die gesamtstädtische Entwicklung bestehenden Wohnungsbedarf handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung. Auf der südlich der Satzungsgränze gelegenen Fläche bestehen nach wie vor die Möglichkeiten des Erhalts bzw. der Entwicklung des durch Spontanaufwuchs entstandenen Waldbestandes sowie einer künftigen Parkerweite-

rung. Auch bei Realisierung der Neubebauung bleibt für die bestehenden Gebäude der Vorteil der räumlichen Nähe zum Park weiterhin erhalten.

Bei Inanspruchnahme von Waldflächen durch Bebauung ist eine Waldumwandelungsgenehmigung, die zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung durch die untere Forstbehörde erteilt wird, erforderlich. Der Ausgleich die in Anspruch genommenen Waldfläche erfolgt eine Aufwertung der südlich der Satzung gelegen Waldbestandes.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) führte aus, dass den Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen stehen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4. Planinhalte

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (O) wurde gefordert, die Festsetzung der zwei Baufelder von je 200 m² zu streichen. Dies wurde damit begründet, dass unklar sei, weshalb in der Satzung zwei Baufelder festgelegt werden; die Festlegung von Baufeldern ist nicht Gegenstand einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Sofern dies der Fall sei, müsste dies auch für die anderen Flächen in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgen.

Zudem wurde in mehreren Stellungnahme der Öffentlichkeit (O) vorgetragen, dass die Festsetzungssystematik nicht nachvollziehbar sei. Im Bereich der Klarstellungssatzung werden keine Festsetzungen und im Bereich der Ergänzungssatzung werden Festsetzungen zum Maß getroffen; außer der Festsetzung von zwei Baufeldern werden keine anderen Festsetzungen der baulichen Nutzung getroffen. Da eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorliegt, sind die Ausführungen nicht zu verstehen.

Es fehlen Festsetzungen zum benannten „harmonischen Übergang“; die Satzung muss um diesbezügliche Festsetzungen ergänzt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Innerhalb von Satzungen nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden. Im Bereich der Klarstellungssatzung i. S. des § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB werden per se keine Festsetzungen getroffen. Diese Satzung dient zur Klarstellung und trifft außer der Festlegung des Geltungsbereiches keine Festsetzungen. Die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich innerhalb einer Klarstellungssatzung nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB. Den Bezugsrahmen bildet hier die tatsächlich vorhandene Bebauung im Bereich der Ockerwitzer Straße.

Im Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB besteht vom Grundsatz her die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen zu treffen. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht und zwei Baufelder mit einer maximalen Grundflächengröße von 200 m² festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll im Übergang zwischen Freiraum und Siedlungszusammenhang die Bebauung bzw. die zulässige Grundfläche beschränkt und die Einordnung bestimmt

werden. Im Übrigen sind im Bereich der Ergänzungssatzung die Einfügekriterien des § 34 BauGB maßgeblich. Danach muss sich ein Vorhaben u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen.

In der Begründung wurde die Formulierung „harmonischer Übergang“ gestrichen und durch Formulierung „im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Freiraum/ bauplanungsrechtlichen Außenbereich die Bebauung zu beschränken“ ersetzt.

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (O) wurde vorgeschlagen, das Flurstück 174 (nunmehr geteilt in 174/1 und 174/2) keinem Flurstück in der Satzung zu zuordnen. Dies wurde damit begründet, dass durch die Festlegung der zwei Baufelder die Schaumbergerstraße abgeschlossen wird. Die Möglichkeit eines weiteren Zugangs zum Leutewitzer Park sollte durch die Satzung nicht versperrt werden. Ein Parkzugang von der Leutewitzer Straße, auch vor dem Hintergrund einer möglichen Parkerweiterung, ist sinnvoll.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Hinweis: In den Stellungnahmen wurde „Leutewitzer Straße“ genannt; gemeint ist sicher „Ockerwitzer Straße“.

Den Anregungen wurde in der Sache gefolgt. Im Rahmen der Überarbeitung zur einfachen Beteiligung erfolgte die Festsetzung einer Verkehrsfläche in Verlängerung der Schaumbergerstraße mit Ausbildung einer Wendeanlage an der südlichen Satzungsgränze.

Mit der festgesetzten Verlängerung der Verkehrsfläche besteht vom Grundsatz her die Möglichkeit, auch zu einem späteren Zeitpunkt, einen weiteren Parkzugang von der Ockerwitzer Straße über den Straßenstich der Schaumbergerstraße zu schaffen, sofern zukünftig eine Parkerweiterung erfolgt.

Mit der Errichtung der zwei Gebäude in Verlängerung der Schaumbergerstraße werden die Möglichkeit einer künftigen Parkerweiterung sowie die Errichtung eines weiteren Parkzuges nicht verhindert.

vorgetragene Inhalte

Durch die Öffentlichkeit wurde in mehreren Stellungnahmen (EO) vorgetragen, dass im Satzungsentwurf fälschlicherweise von „brach liegenden Flächen“ die Rede ist. Es handelt sich aber nicht um Brachen oder „derzeit unbebaute Grundstücke“, sondern um Wald. Auch wenn ein Teil der Waldfläche bereits gerodet wurde, handelt es sich dennoch derzeit um eine Waldfläche. Infolge ist die genannte städtebauliche Zielvorstellung „... Nutzbarmachung von Flächen, die ungenutzte Bereiche darstellen...“ als Begründung nicht zulässig.

Es sei nicht zutreffend, dass es sich gemäß den Zielen des Regionalplanes um Nutzung von Brachen handelt. Die Flächen haben sich zu Wald entwickelt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. In der Begründung erfolgt eine genauere Beschreibung des Zustandes der Flächen und anstatt der Formulierung „Brache“ wurde die Formulierung „untergenutzte Fläche“ verwendet.

Bei der Fläche in rückwärtiger Lage der Schaumbergerstraße handelt es sich um Flächen einer, vormals seit Jahren aufgelassenen Gärtnerei. Da diese Fläche mehrere Jahre ungenutzt war, hat sich durch Sukzession und Spontanaufwuchs im Laufe der Zeit Wald i. S. des Wald-

gesetzes entwickelt. Auf der betreffenden Fläche befinden sich teilweise auch Müll- und Bauschuttalagerungen. Durch die Bebauung und die seitens der unteren Forstbehörde genannten Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung der gegenständlichen Flächen.

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) wird vorgetragen, dass die Flächen südlich des Geltungsbereiches, z. B. Flst. 105, 106, 175, 105/e, 105/f und T. v. 106/f betreffend nicht als „Wald“ gekennzeichnet sind, obwohl diese Flächen rechtlich Wald ist. Der Wald erstreckt sich bis zum Leutewitzer Park; im Lageplan ist dieser nur bis zur geplanten Innen- und Außenbereichslineie dargestellt.

Es wurde nachgefragt, warum die südlich der Bebauungsfläche gelegenen Flächen nicht als Wald gekennzeichnet sind. Die Darstellung der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ist fehlerhaft.

Die Öffentlichkeit (EO) merkte an, dass Aussagen zu südlich der Plangrenze gelegenen Waldflächen fehlen und fragte nach, ob diese Flächen in den Leutewitzer Park integriert oder als potentielle Wohnbaufläche reserviert werden sollen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungsinhalte und der Flächendarstellungen.

Die aufgeführten südlich des Plangebietes liegenden Flurstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Darstellungen und Festsetzungen beschränken sich auf den Geltungsbereich der Satzung. In der Begründung ist unter Pkt. 4.3 Wald ausgeführt, dass es sich auf den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen um Wald handelt.

Mit der Satzung wird sowohl eine künftige bauliche Entwicklung der südlich gelegenen Flächen als auch eine künftige Parkerweiterung nicht verhindert. Seitens der Landeshauptstadt Dresden bestehen Bestrebungen hinsichtlich des Flächenerwerbs der gegenständlichen Fläche um diese als Waldfläche zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln und ggf. den Leutewitzer Park um diese Flächen zu erweitern. Diesbezüglich fanden bereits Verhandlungen zwischen dem Eigentümer der Fläche und der Landeshauptstadt Dresden statt. Ein abschließendes Verhandlungsergebnis liegt gegenwärtig noch nicht vor.

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit (EO) trug mehrfach vor, es ist bekannt, dass der Investor drei Gebäude errichten will. In der Satzung sind nur zwei eingezeichnet.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungs- bzw. Festsetzungsinhalte.

Das hier gemeinte dritte Gebäude befindet sich im rückwärtigen Bereich zu der Bebauung Ockerwitzer Straße Hausnr. 57 und Nr. 59 innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung. Aufgrund der entlang der Ockerwitzer Straße teilweise vorhandenen Bebauung in 2. Reihe besteht hier unabhängig der gegenständlichen Satzung bereits Baurecht in 2. Reihe. Die Festsetzung von Baufeldern ist innerhalb der Klarstellungssatzung, die nur eine

Klarstellung zwischen dem bauplanungsrechtlichen Innen- und Außenbereich zum Ziel hat und somit außer der Festlegung des Geltungsbereiches keine Festsetzungen trifft, nicht möglich. Die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich innerhalb der Klarstellungssatzung nach den Einfügenskriterien des § 34 BauGB. Den Bezugsrahmen bildet hier die tatsächlich vorhandene Bebauung im Bereich der Ockerwitzer Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung, die die Einbeziehung von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen in den Innenbereich zum Ziel hat, wurden einzelne Festsetzungen getroffen, um die Einordnung und Grundflächengröße der Baukörper zu reglementieren.

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) wurde vorgetragen, dass in den zweiten Baureihen die Grundflächen der Bestandsgebäude geringer sind als die festgesetzte max. Fläche 200 m² pro Gebäude.

Im Weiteren wurde in mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) ausgeführt, dass der Eigentümer eine Bebauung mit fünfstöckigen Mehrfamilienhäusern beabsichtigt. Im umliegenden Bereich der Schaumbergerstraße sind dreistöckigen Häuser und entlang der Ockerwitzer Straße oberhalb der Gottfried-Keller- Straße sind zwei- und dreistöckige Häuser mit eher dörflichen Charakter prägend. Aus diesen Gründen sind nur drei Stockwerke begründbar.

Mit der seitens des Eigentümers beabsichtigten Bebauung wird der Charakter des Plangebietes verändert und der in der Satzung benannte „harmonische Übergang zur Landschaft“ nicht erreicht.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungs-/Festsetzungsinhalte. In der Begründung wurde die Formulierung „harmonischer Übergang“ gestrichen.

In der näheren Umgebung sind durchaus Gebäude mit Grundfläche von 140 m² - 250 m² vorhanden.

Innerhalb der Satzung erfolgte keine Festsetzung der Höhe bzw. zur Anzahl der Geschosse. Somit besteht das Einfügensgebot gemäß § 34 BauGB und die Höhe richtet sich nach der Höhe der Gebäude in der näheren Umgebung, die hier durch die Bebauung der Schaumbergerstraße geprägt wird. Die Beurteilung, ob die beabsichtigte Bebauung die Einfügenskriterien erfüllt, erfolgt im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren, d. h. im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung. Die Satzung dient nur dazu, die grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde vorgetragen (EO), dass in der Satzung die gesetzlich vorgeschriebenen Stellflächen bzw. Flächen für Garagen nicht ausgewiesen sind. Es wurde angefragt, wo sie sich befinden und ob damit zu befürchten sei, dass für die geplanten 29 Wohnungen weitere Waldflächen beansprucht oder weitere Flächen im Außenbereich versiegelt werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungs-/Festsetzungsinhalte.

Gemäß den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück einzuordnen und der entsprechende Nachweis im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Die außerhalb der südlichen Satzungsgrenze liegende Fläche befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich; dort ist eine bauliche Inanspruchnahme unzulässig.

Da die Stellflächen bzw. Flächen für Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen und sich somit innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden, wurde diese bei der Ermittlung der auszugleichenden Waldfläche im Falle einer Bebauung mit berücksichtigt.

vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme der Öffentlichkeit (EO) wurde ausgeführt, dass die „Nutzbarmachung von ungenutzten Bereichen im bebauten Siedlungskörper“ nicht erfolgt. So gibt es auf der Ockerwitzer Straße bereits erschlossene Flächen, die nicht für eine Bebauung genutzt werden bzw. gibt es nicht vermieteten Wohnraum.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, ein bestehendes Baurecht auf seinem Grundstück zu nutzen, d. h. es obliegt seiner Entscheidung, ob er es nutzt. Es besteht kein Bauzwang. Ebenso verhält es sich bei der Vermietung von Wohnräumen. Der jeweilige Eigentümer entscheidet, ob und zu welchen Konditionen er vermietet.

vorgetragene Inhalte

Durch einen Träger öffentlicher Belange (O) wird um die nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals nach § 2 SächsDSchG „Ockerwitzer Straße 61“ sowie Aufnahme eines Hinweises auf das angrenzende Kulturdenkmal nach § 2 SächsDSchG „Sachgesamtheit Leutewitzer Park“ gebeten.

Seitens eines Trägers öffentlicher Belange (O) wird darauf hingewiesen, dass die Bau- und Planungsgrenze teilweise entlang der Sachgesamtheit „Leutewitzer Park“ verläuft und daher für diesen Bereich genaue Abstimmungen mit den Denkmalbehörden notwendig sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt.

In der Begründung erfolgte ein Hinweis auf die Sachgesamtheit „Leutewitzer Park“.

Im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen zur Einfachen Beteiligung (erneute öffentliche Auslegung) erfolgte die nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals „Ockerwitzer Str. 61“.

vorgetragene Inhalte

Durch einen Träger öffentlicher Belange (O) wurde auf die Lage des Plangebietes im Bereich des gemeinsamen Schulbezirkes Ortsamt Cotta 1 hingewiesen und die dazugehörigen 8 Grundschulen benannt. Im Weiteren trug er vor, dass bei der Ausweisung von weiteren

Wohnbauflächen schulwegsichernde Maßnahmen sowie eine Anbindung an den ÖPNV Berücksichtigung finden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Bei dem durch die Ergänzungssatzung generierten Baurecht handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung mit 2 Mehrfamilienhäusern. Diese sind über die bestehende Verkehrsfläche ausreichend erschlossen. Die Forderung, schulwegsichernde Maßnahmen durchzuführen, ist für zwei hinzutretende Bauvorhaben nicht angemessen. Es bedarf hier, sofern das Erfordernis besteht, einer Gesamtbetrachtung des Gebietes.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch zwei Straßenbahnlinien (Linie 1 und 12) und diverse Buslinien, deren Haltstellen sich jeweils in fußläufiger Entfernung von ca. 150 m bis 500 m befinden, gegeben.

5. Umweltbelange

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (O) wurde vorgetragen, dass in der Begründung auf Altlasten verwiesen wird, aber diesbezüglich in der Satzung keine Flächen gekennzeichnet sind. Sofern es derartige Flächen gibt, sind diese im Plan zu kennzeichnen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Bereits im Planstand zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Darstellung der Altlastenverdachtsfläche mit dem entsprechenden Planzeichen xxx sowie der Benennung A 01.

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit (EO) trug in mehreren Stellungnahmen vor, dass die Satzung vordergründig auf eine Bebauung abzielt und dabei umweltökologische Aspekte sowie nachhaltige Stadtentwicklung im Interesse der Bürger außer acht lässt.

Der Wert der dem Innenbereich zuzuordnenden Fläche wurde hinsichtlich Umwelt, Luftqualität, Stadtklima, Erholung und Tierschutz nicht richtig bewertet. Damit sei die Zuordnung dieser Fläche zum Innenbereich, insbesondere die Bebauung in dritter Reihe, unzulässig.

Die Flächen bieten Potential für eine biologische Vielfalt in der Stadt. Sie bieten Tieren Schutz und sind Ersatzlebensräume für Lebewesen, die im Umland durch intensive Landwirtschaft keine guten Überlebenschancen haben.

Flächen ab ca. einer Größe von einem Hektar Grünverbund sind stadtklimatisch relevant. Sie besitzen eine temperaturabsenkende Wirkung und können Kaltluft transportieren. Die geplante Fläche liegt in einer Luftleitbahn und hat klimatische Ausgleichsfunktion, so dass diese von Querverbauungen freigehalten werden sollte.

Der vorhandene Wald dient zur Klimaverbesserung im Dresdner Westen. Jedes Stück Wald verbessert in seiner Umgebung die klimatischen Bedingungen durch Aufnahme und Verdunstung von Wasser, durch Bindung von Feinstaub und Erzeugung von Sauerstoff und steigert so die Lebensqualität der Bevölkerung.

Wenn die Waldflächen für die Bebauung freigegeben werden, sind diese unwiederbringlich verloren und der künftige Verlust weiterer Flächen sowie eine zunehmende Bebauung können nicht ausgeschlossen werden. Mit der Bebauung wird Waldfläche langfristig vernichtet, die u.a. wichtig für Klimaschutz und Erholung ist. Desweiteren wird die Erweiterung von Erholungsmöglichkeiten in einem sich verdichtenden Stadtgebiet beeinträchtigt und vermindert.

Der Walderhalt ist vorteilhaft für Klimaschutz und Grünverbund und es besteht die Möglichkeit einer stadtklimatischen effektiven Grünflächenvernetzung durch Erweiterung des Leutewitzer Parks und Herstellung einer Verbindung zum Grünbereich nördlich der Ockerwitzer Straße.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzung.

Mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung besteht aufgrund des Wachstums Bedarf an Wohnraum. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll zur Deckung des Wohnraumbedarfes u.a. auch leicht erschließbare Flächen in vorhandenen Strukturen maßvoll nach zu verdichten. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen anthropogen überformten Bereich, wo sich durch Sukzession und Spontanaufwuchs Wald i. S. des Waldgesetzes entwickelt hat. Der derzeitige Zustand der betreffenden Bereiche weist noch Müll, Bauschutt und Reste/Fundamente von baulichen Anlagen auf und wird seiner eigentlichen Funktion, wie z. B. Erholungszwecke nicht gerecht.

Die Fläche auf der mittels der Ergänzungssatzung zusätzliches Baurecht über das bereits nach jetziger Rechtslage bestehende Baurecht hinaus geschaffen werden soll, nimmt im Vergleich zu der übrigen Fläche, die Wald bleiben wird, nur einen geringen Teil ein. Der durch die Bebauung umzuwandelnden Waldfläche im Satzungsgebiet von 2300 m² und ca. 1100 m² außerhalb der Satzung (zur Anlage eines 10 m breiten Abstandstreifens zur künftigen Flurstücksgrenze in Bezug auf die künftige Bebauung) steht der Erhalt von ca. 18.000 m² Wald gegenüber.

Vom Grundsatz her besteht für den Waldeigentümer das Recht, den Wald forstwirtschaftlich zu nutzen. Das bedeutet, der Eigentümer darf den Wald „ernten“. Nach der Ernte ist er angehalten, innerhalb von 3 Jahren eine Wiederaufstockung durchzuführen. Sofern die Inanspruchnahme einer Waldfläche zum Zwecke der Bebauung vorgesehen ist, ist eine Waldumwandlung erforderlich. Der Ausgleich für die durch die Bebauung in Anspruch genommene umzuwandelnde Waldfläche ist eingriffsnah auf der angrenzenden Waldfläche zum Leutewitzer Park vorgesehen. Als Waldersatz ist eine Gestaltung dieser Fläche, die in Müll- und Bauschuttberäumung, Entsiegelung (Fundamente baulichen Anlagen der vormaligen Gärtnerei), Rekultivierung, Pflanzung, Schutz und Pflege der Forstkultur sowie in Herstellung eines gestaltenden Waldrandes besteht, vorgesehen. Diesbezüglich erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bezüglich der Gebäude eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Bauwilligen und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (untere Forstbehörde).

Durch die geforderten Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen der unteren Forstbehörde auf der südlich der Satzung gelegenen Waldfläche erfolgt künftig eine Aufwertung des bisherigen durch Sukzession und Spontanaufwuchs entstandenen Waldes. Damit wird im Interesse

der Allgemeinheit der Wald nicht nur größtenteils erhalten, sondern geschützt und weiterentwickelt.

Am Standort sind sowohl eine verträgliche Nachverdichtung als auch der Erhalt und die Entwicklung von Waldfläche möglich.

Mit dem mit der Satzung ermöglichten Baurecht wird die Erweiterung des Leutewitzer Parks auf den übrigen Flächen nicht verhindert. Ein Grünverbund zur nördlichen Ockerwitzer Straße (Kleingartenanlage) ist durch die derzeit vorhandene Bebauung bereits nicht gegeben.

Durch die Umweltbehörden und Umweltfachverbände wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegungen keine Bedenken gegen eine Bebauung der Fläche mit zwei Gebäuden vorgetragen. Die grundsätzliche Eignung wurde bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes geprüft, der den betreffenden Bereich als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ darstellt.

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen trug die Öffentlichkeit vor (EO), dass der Lebensraum der sich angesiedelten Tier- und Vogelwelt stark eingeschränkt wird. Im Bereich der geplanten Grenze zwischen Innen- und Außenbereich leben Wildtiere, Singvögel und Insekten.

In dem Gebiet südlich des Geltungsbereiches siedeln diverse Wildtiere; so hat sich u. a. in den letzten Jahren eine Dachspopulation – fünf Tiere insbesondere Jungtiere – entwickelt. Der Schutz der Tiere wurde bisher nicht erwähnt und muss entsprechend berücksichtigt werden.

Die Bebauung der Fläche würde den Lebensraum der Tiere einengen bzw. die Tiere vertreiben. Es wurde die Frage gestellt, ob ein ungewollt entstandenes kleines Biotop nicht erhaltenswert sei.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgebrachten Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungsinhalte.

Durch die Fachämter wurden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände angezeigt.

Der Dachs unterliegt nicht dem Naturschutzrecht, sondern dem Jagdrecht. Somit kann dieser außerhalb der festgelegten Schonzeiten (während der Aufzucht) gejagt werden.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, womit gegenwärtig im Außenbereich liegende Flächen in den Innenbereich einbezogen werden, umfasst ca. 1.600 m² und ermöglicht Baurecht für zwei MFH (Mehrfamilienhäuser). Damit nimmt die Fläche, auf der mittels der Satzung zusätzliches Baurecht geschaffen werden soll, im Vergleich zur Gesamtfläche, die Wald bleiben soll, nur einen geringen Teil ein. Zudem bleibt die größtenteils durch Spontanaufwuchs entstandene Waldfläche erhalten bzw. wird im Zuge der Umsetzung der Bebauung durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Vergleich zum derzeitigen Zustand, der sich teilweise durch Müll- und Bauschuttalagerungen darstellt, aufgewertet. Damit erfolgen der Erhalt sowie die Entwicklung der Waldfläche.

vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange (O) wurde ein Hinweis zur Formulierung zur Thematik Altlasten gegeben. Es wird folgende Formulierung empfohlen:

„Im Bereich der nicht durch eine geplante Bebauung oder Versiegelung überdeckten Restfläche (z.B. Nutzgärten oder Spielplätze für Kinder) ist ein Bodenaustausch bzw. eine Bodenauftrag mit nachweislich unbelastetem Boden unter Begleitung und Kontrolle eines Sachverständigen vorzunehmen. Es sind mindestens 60 cm auszukoffern und mit unbelasteten Bodenmaterial neu zu verfüllen oder die Fläche ist mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht unbelasteten Bodenmaterial zu überdecken.“

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt.

Die Formulierung zur Thematik Altlasten wurde in der Planzeichnung (Rechtsplan) unter „§ 4 Altlasten“ entsprechend dem in der Stellungnahme genannten Formulierungsvorschlag geändert.

vorgetragene Inhalte

Seitens eines Trägers öffentlicher Belange (O) wurden Hinweise zum Gehölzschutz gegeben:

- Bei der Baufeldfreimachung ist der Fällverbotszeitraum des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vom März bis September zu beachten. Dieser Hinweis ist obsolet, wenn für den Gehölzbestand die Waldeigenschaft vorliegt.
- Zu jedem Zeitpunkt sind die zu beseitigenden Gehölze und deren Schutzbereiche unmittelbar vor Beginn der Gehölzbeseitigung gründlich nach wild lebenden Tieren, wie z.B. Fledermaus (in Höhlen und Spalten), Juchtenkäfer und Igel zu untersuchen. Liegen Belange des Artenschutzes vor, dürfen die Arbeiten erst nach dem Umsetzen der geschützten Tiere erfolgen. Für das Umsetzen ist die untere Naturschutzbehörde einzubeziehen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Waldeigenschaft des mittlerweile auf dem Grundstück entwickelten und vorhandenen Gehölzbestandes ist der 1. genannte Hinweis obsolet. Der Gehölzbestand unterliegt den Regelungen des Waldgesetzes.

Der 2. genannte Hinweis wurde im Rechtsplan unter „Hinweise“ sowie in der Begründung unter Pkt. 7 ergänzt

vorgetragene Inhalte

Durch einen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zur Geologie gegeben.

„ In 180 m bis 400 m Entfernung befinden sich unterirdische Hohlräume unter Bergaufsicht. Zur Erhöhung des Kenntnisstandes zur Bergsicherheit wird empfohlen, eine bergamtliche Mitteilung beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen“.

„Im Geltungsbereich der Satzung liegen bereits Schichtenverhältnisse von Bohrungen vor.“ Es erfolgte ein Verweis auf die Internetseite des LfULG (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rechtsplan unter „Hinweise“ sowie in der Begründung unter Pkt. 7 ergänzt

6. Ausgleich/Wald

vorgetragene Inhalte

Durch einen Träger öffentlicher Belange (O) wurden Hinweise zur Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 482/a der Gemarkung Altstadt II gegeben.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsmaßnahme auf dem o.g. Flurstück ist für die hier gegenständliche Satzung nicht mehr relevant.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit des im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eingriffsverursachenden Eigentümers im Bereich Dresden-Klotzsche befindet sich die Ausgleichsmaßnahme nunmehr in diesem Bereich.

Die auf den Flurstücken 377/63, 377/62, 377/61, 377/64 und 377/60 (vormals 377/40, 377/q, 377/p und 377/45) der Gemarkung Klotzsche bereits erfolgte Entsiegelungsmaßnahme einer vormals vollständig versiegelten Fläche wird aufgrund des Flächenüberschusses zugunsten des Entsiegelungsanteils für die künftige Versiegelung für die hier vorliegende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung angerechnet.

vorgetragene Inhalte

In mehreren Stellungnahmen der Öffentlichkeit (EO) wurden Bedenken bezüglich der gewählten Ausgleichsfläche/-maßnahme vorgetragen, da der Ausgleich der zu versiegelnden Fläche in Leutewitz auf eine bereits abgeschlossene Entsiegelung in Klotzsche angerechnet werden soll. Es wurde die Frage gestellt, ob der Eigentümer nicht in die Pflicht genommen werden sollte, andere versiegelte Flächen freizulegen?

Es wurde vielfach vorgetragen, die ausgewiesene Ausgleichsfläche stellt keinen Ausgleich für die verlorengelende Waldfläche dar. Ein Ersatz der im Geltungsbereich der hier gegenständlichen Satzung weggefallenden Bäume ist mit der Satzung in Dresden-Klotzsche nicht gegeben. Die weggefallene Waldfläche muss anderenorts, an geeigneter Stelle wiederhergestellt, d. h. neue Waldfläche aufgeforstet werden.

Für die Öffentlichkeit (EO) ist fraglich, ob der Ausgleich für eine Waldfläche mit der Entsiegelung eines ehemaligen Garagenhofes, welcher wiederum als Baufläche genutzt werden soll, hinreichend kompensiert ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungsinhalte.

Die Ausgleichsmaßnahme im Bereich Dresden-Klotzsche umfasst nur den Ausgleich für die künftige Versiegelung durch die Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Der Ausgleich für die wegfallende Waldfläche ist eingriffsnah auf der angrenzenden Waldfläche zum Leutewitzer Park vorgesehen.

Vom Grundsatz muss sich die für die Versiegelung erforderliche Ausgleichsfläche nicht zwingend in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort befinden. Zudem ist es möglich, eine bereits erfolgte Entsiegelungsmaßnahme für eine künftige Versiegelung anzurechnen.

Der vormals vorhandene, vollständig versiegelte Garagenhof auf den Flurstücken 377/63, 377/62, 377/61, 377/64 und 377/60 (vormals 377/40, 377/q, 377/p und 377/45) der Gemarkung Klotzsche wurde vollständig rückgebaut und entsiegelt.

Die mittels der rechtswirksamen Ergänzungssatzung Nr. 440, Dresden-Klotzsche Nr. 1. Geschwister-Scholl-Straße auf den o.g. Flurstücken lt. Festsetzungen zulässige Neuversiegelung (ca. 640 m²) liegt deutlich unter der vormals vorhandenen Versiegelung (ca. 1.670 m²). Somit ergibt sich im Verhältnis von vormals versiegelter Fläche zu neu bebaubarer Fläche ein Flächenüberschuss zugunsten des Entsiegelungsanteils von ca. 1.030 m². Dieser kann als Ausgleich für eine Neuversiegelungsfläche von ca. 950 m² im Bereich der Schaumbergerstraße Satzung anerkannt werden.

Der Ausgleich für die durch die Bebauung in Anspruch genommene umzuwandelnde Waldfläche ist eingriffsnah auf der angrenzenden Waldfläche zum Leutewitzer Park vorgesehen. Als Waldersatz ist eine Gestaltung dieser Fläche, die in Müll- und Bauschuttberäumung, Entsiegelung (Fundamente baulichen Anlagen der vormaligen Gärtnerei), Rekultivierung, Pflanzung, Schutz und Pflege der Forstkultur und des zu gestaltenden Waldrandes besteht, vorgesehen. Diesbezüglich erfolgt im Zusammenhang mit dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren für die geplanten Gebäude eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Bauwilligen und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (untere Forstbehörde).

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit (EO) merkt in mehreren Stellungnahmen an, dass neben den Bauflächen von 200 m² durch die erforderlichen Stellplätze weitere Flächen versiegelt werden und fragte an, ob diese zusätzlichen Flächen bei der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt wurden.

Es wurde die Forderung zur Klarstellung, wo diese Flächen angesiedelt werden sollen, ohne den geplanten Waldsaum bzw. die 30 m Waldabstand einzuschränken, vorgetragen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungsinhalte.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die künftige Versiegelung wurden die Grundflächen der erforderlichen Stellplätze anteilig mit beachtet. Es wurde am satzungsgegenständlichen Standort überschlägig eine Neuversiegelungsfläche von ca. 950 m² ermittelt, der in der Ergänzungssatzung Nr. 440 in Klotzsche eine Entsiegelungsfläche von ca. 1.030 m² gegenübersteht.

Da die Stellflächen bzw. Flächen für Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen müssen und sich somit innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden, wurde diese bei der Ermittlung der auszugleichenden Waldfläche im Falle einer Bebauung mit berücksichtigt.

vorgetragene Inhalte

Durch die Öffentlichkeit wurde vorgetragen (EO), dass in der Satzung die Größe der Waldflächen, die vom Außen- zum Innenbereich gewandelt werden soll, nicht angegeben ist.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt. Die entsprechenden Flächenangaben wurden ermittelt und in der Begründung ergänzt.

Die Waldfläche innerhalb des Satzungsgebietes (betrifft beide Geltungsbereiche) hat eine Größe von 2.300 m². Angrenzend an die südliche Satzungsgrenze (Bereich außerhalb der Satzung) soll u. a. wg. dem erforderlichen Waldabstand ein 10 m breiter Wiesenstreifen angelegt werden. Damit erhöht sich die umzuwandelnde Waldfläche um 1.140 m² (10 m Breite x 114 m Länge). Damit ergibt sich in Summe eine Waldumwandlungsfläche von 3.440 m².

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit (EO) trug in mehreren Stellungnahmen vor, dass sich das Plangebiet in aufsteigender Hanglage oberhalb der Ockerwitzer Straße befindet. Wie wird bei der zu erwartenden Versiegelung der jetzigen Waldfläche sichergestellt, dass bei Starkregen die tiefer gelegenen Grundstücke nicht überflutet werden?

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten resultiert keine Änderung der Satzungsinhalte.

Grundsätzlich hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass kein Niederschlagswasser zum Unterlieger übertritt.

Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist der Nachweis der gesicherten Erschließung, auch für Niederschlagswasser zu erbringen. Jeder Eigentümer ist u. a. durch das Sächsische Nachbarschaftsgesetz verpflichtet, dass Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück einer Verwertung oder schadlosen Ableitung zuzuführen.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (O) trug vor, dass die Flurstücke 105/d, 174/2, 107, 106/2 und 105/e mit Wald bzw. teilweise mit Wald bestockt sind.

Nutzungsänderungen von Wald sind nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG (Sächsisches Waldgesetz) genehmigungspflichtig. Zudem ist für Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Der öffentlich-rechtlich festgelegte Waldabstand dient der Gefährdungsbegrenzung bei Baumsturz, Waldbrand und Gebäudebrand. Ausnahmen bedürfen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG der Genehmigung.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Waldfläche wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Es erfolgte eine Abstimmung mit der unter Forstbehörde zu Gestaltung des Waldsaums. Es ist vorgesehen, auf dem an der südlichen Satzungsgrenze angrenzenden Streifen auf den Flurstücken 105/e und T. v. 106/2 einen 10 m breiten Wiesenstreifen und im Anschluss daran einen 10 m breiten gestuften Waldrand (fünf Reihen Waldsträucher) anzulegen.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) trug vor, die Flurstücke entlang des südlichen Geltungsbereiches zum Wald bzw. zum Volkspark hin einzufrieden. Der Zugang zum Park aus nördlicher Richtung, ist nur über den öffentlichen Zugang der Ockerwitzer Straße (Flst. 109/c Gemarkung Leutewitz) bzw. der Schaumbergerstraße zu ermöglichen. Die Gestaltung von Pri-

vateingängen durch Einbau von Türen, Toren usw. wird nicht gestattet. In der Begründung sind entsprechende Festlegungen zu formulieren.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in Teilen gefolgt. In der Begründung erfolgte die Ergänzung eines entsprechenden Hinweises, dass eine Einfriedung der Flurstücke zum Waldbereich wünschenswert sei. Die Einforderung einer Einfriedung ist rechtlich nicht möglich, sofern vom Grundstück des Betroffenen keine Gefahr ausgeht.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) trug vor, dass die Flurstücke 105/d, T. v. von 106/2 und 174/2 im Geltungsbereich Wald i. S. des § 2 SächsWaldG in einer Größe von ca. 2.300 m² sind. Im Weiteren ist zu beachten, dass gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG bauliche Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäude einen Abstand zum Wald von 30 m haben müssen. Dadurch werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Satzung erforderlich. Da diese gesetzliche Vorschrift bei öffentlichen Planungen zwingend zu beachten ist, wird eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf den Abstandsbereich 30 m von der zukünftigen Gebäudekante vorgeschlagen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es erfolgt keine Erweiterung des Geltungsbereiches.

Die gesetzliche Vorschrift bezüglich des Waldabstandes gilt auch ohne, dass der Wald selbst im Geltungsbereich der Satzung liegen muss. Die ggf. erforderlichen Restriktionen sind im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) trug vor, die Baufelder so weit wie möglich nach Norden zu schieben.

Auf dem angrenzenden Streifen 105/e und T. v. 174/2 und 106/2 ist ein mindestens 10 m breiter Streifen Wald zu roden, zu rekultivieren und Wiese einzusäen. Die Waldumwandlungsfläche erhöht sich um $10 \times 114 \text{ m} = \text{ca. } 1.140 \text{ m}^2$, auf den anschließenden 10 m ist ein gestufter Waldrand anzulegen (fünf Reihen Waldsträucher).

Insgesamt sind 2.300 m^2 plus $1.140 \text{ m}^2 = 3.440 \text{ m}^2$ Wald umzuwandeln. Dafür ist gemäß § 9 SächsWaldG die Waldumwandlungserklärung der oberen Forstbehörde erforderlich. Zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung erteilt die untere Forstbehörde auf Antrag die Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 SächsWaldG.

Die dauerhafte Pflege der Wiesenfläche ist vertraglich mit dem Bauherrn zu regeln; eigentumsrechtlich ist zu prüfen, ob dieser 10 m Streifen im Eigentum des Bauherrn verbleibt, da er auch für die Pflege verantwortlich zeichnen sollte.

Als Waldersatz ist eine Gestaltung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 SächsWaldG der angrenzenden Waldflächen zum Leutewitzer Park vorzusehen, die in Müll- und Bauschuttberäumung, Entsiegelung (Fundamente), Rekultivierung, Pflanzung, Schutz und Pflege der Forstkultur und des zu gestaltenden Waldrandes besteht. Der Waldersatz ist vertraglich zwischen Bauherrn und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft zu regeln.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird teilweise in der Sache gefolgt. Es erfolgt keine Verschiebung der Baufelder.

Die Größe der umzuwandelnden Fläche wurde durch die untere Forstbehörde ermittelt und als Waldersatz gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 SächsWaldG eine Gestaltung der angrenzenden Waldflächen zum Leutewitzer Park vorgesehen.

Bezüglich der in der Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange vorgetragene Inhalte zur Gestaltung der Wiesenfläche, des Waldsaums sowie hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahme auf der zum Leutewitzer Park angrenzenden Waldflächen erfolgt im Zusammenhang mit dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Bauwilligen und der zuständigen Behörde.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) regte an, die aktuellen Flurstücksbezeichnungen 377/63, 377/62, 377/61, 377/64 und 377/60 Gemarkung Klotzsche anzugeben.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt. Die Flurstücksbezeichnungen wurden entsprechend angepasst.

7. Verkehrliche Erschließung

vorgetragene Inhalte

Die Öffentlichkeit (O) trug vor, in der die Schaumbergerstraße ist das maximal zulässige Gewicht von Kraftfahrzeugen auf 7,5t begrenzt. Es ist klarzustellen, wie mögliche Baumaßnahmen unter diesen Umständen zu realisieren sind.

Ein Träger öffentlicher Belange (O) merkte an, aufgrund des Zustandes und der damit geltenden Tonnagebeschränkung ist der Baustellenverkehr nicht ohne vorherige bauliche Maßnahmen über die Schaumbergerstraße möglich. Da der Boden der Flst. 105/d und 174/2 (Teilfläche) mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, ist für dessen Entsorgung zusätzlich zum regulären Baustellenverkehr mit erhöhtem Schwerlastverkehr zu rechnen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen betreffen Belange der Bauausführung. Der Bauwillige hat rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme deren Abwicklung mit dem dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange abzustimmen.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (O) trug vor, das Flurstück 105/d und das Flurstück 106/2 und damit der im Geltungsbereich liegende Teil von 106/2 sind verkehrlich nicht erschlossen.

Voraussetzung für eine Bebauung/Wohnnutzung dieser Grundstücke ist der Nachweis der gesicherten Erschließung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 SächBO.

Dieser Nachweis kann durch Weiterbau der Schaumbergerstraße (Fahrbahn einschließlich Entwässerung und Gehweg auf beiden Seiten) erreicht werden. Hierfür ist das erforderliche Planrecht zu schaffen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde in der Sache gefolgt. Die Planung wurde im Rahmen der Überarbeitung zur Einfachen Beteiligung entsprechend geändert.

Es erfolgte die Verlängerung der Schaumbergerstraße bis hin zur Satzungsgrenze mit Ausbildung einer Wendeanlage, deren Dimensionierung für Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt ist.

vorgetragene Inhalte

Es wurde durch einen Träger öffentlicher Belange (O) vorgetragen, die Schaumbergerstraße ist aufgrund ihres Zustandes tonnagebeschränkt auf 7,5 t. Die Fahrbahndecke ist nicht durchgängig befestigt. Der Gehweg auf der östlich Seite ist nicht bis zum Ende der Straße befestigt und damit nicht verkehrssicher begehbar. Für eine ausreichende verkehrliche Erschließung der geplanten Neubauten in Verlängerung der Schaumbergerstraße sind der grundhafte Ausbau des Gehweges und die Ertüchtigung der Fahrbahn erforderlich.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Den Anregungen wird in der Sache gefolgt.

Gemäß den Abstimmungen mit dem Träger öffentlicher Belange wurde von der Forderung eines kompletten grundhaften Ausbaus aufgrund der Unverhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zu erschließenden Bauvorhaben Abstand genommen. Anstatt dessen wird nur die Herstellung einer neuen Trag- und Deckschicht und Befestigung der Gehwege bis zum Flurstücksende gefordert. Diesbezüglich fanden Abstimmungen mit dem Träger öffentlicher Belange und dem Bauwilligen für die Flurstücke 105/d und T. v. 106/2 statt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, in dem der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht werden muss, sind die entsprechenden vertraglichen Regelungen zur Sicherung der erforderlichen Maßnahmen vorzulegen.

vorgetragene Inhalte

Seitens eines Trägers öffentlicher Belange (O) wurde vorgetragen, dass für die mit der Verlängerung der Schaumbergerstraße erstmalig herzustellende öffentliche Verkehrsfläche das Errichten einer dem Stand der Technik entsprechenden öffentlichen Beleuchtungsanlage erforderlich ist. Diese muss sich im öffentlichen Verkehrsraum befinden und dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) trug vor, die in der Schaumbergerstraße vorhandenen Gehwege sind zur Erschließung der Wohnhäuser bis an die Wendeanlage zu führen, mindestens aber bis zum Ende der Zugangsbereiche der Baugrundstücke.

Für die mit Verlängerung der Schaumbergerstraße erstmalig herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen ist das Errichten einer dem Stand der Technik entsprechenden öffentlichen Beleuchtung erforderlich. Die Anlagen der Straßenbeleuchtung müssen sich grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum befinden. die Beleuchtung ist zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu errichten.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme berührt Belange der Ausführungsplanung und ist im Zuge dieser zu beachten. In der Bauleitplanung erfolgt nur eine entsprechende Flächendarstellung. D. h. die

gegenständliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Verkehrsfläche. Alles weitere erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der Bauausführung in Abstimmung mit dem Bauwilligen. Die festgesetzten Flächen sind geeignet, den Ausbau einer normgerechten Verkehrsanlage zu gewährleisten.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (O) trug vor, das Befahren der Schaumbergerstraße ohne Wendehammer mit Entsorgungsfahrzeugen ist unzulässig. Es wurde der Nachweis einer Bereitstellungsfläche zum Aufstellen der Abfallbehälter zum Zwecke der Entleerung (als Privatfläche) im Bereich der Ockerwitzer Straße/Schaumbergerstraße für alle anliegende Grundstücke - auch für bestehende Bebauung - gefordert.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wurde in der Sache gefolgt. Die Planung wurde im Rahmen der Überarbeitung zur Einfachen Beteiligung entsprechend überarbeitet.

Es erfolgte die Verlängerung der Schaumbergerstraße bis hin zur Satzungsgrenze mit Ausbildung einer Wendeanlage, deren Dimensionierung für Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt ist. Damit ist die Erreichbarkeit der rückwärtigen neuen Gebäude durch Entsorgungsfahrzeuge möglich. Auf den entstehenden Baugrundstücken können entsprechende Aufstellflächen für Müllbehälter eingeordnet werden.

Das Erfordernis, für die Bestandsbebauung Bereitstellungsflächen zum Aufstellen der Abfallbehälter zum Zwecke der Entleerung nachzuweisen, wird nicht gesehen, da sie dem Bestandsschutz unterliegen und die Planung zu keiner Änderung der gegenwärtigen Entsorgungssituation führt.

vorgetragene Inhalte

Hinsichtlich der Hausmüllentsorgung trug der Träger öffentlicher Belange (EO) vor, dass der in der vormaligen Stellungnahme geforderte Wendehammer in die Unterlagen eingearbeitet wurde und dieser gemäß Pkt. 5.1 der Erläuterungen in der Dimensionierung für Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt sein soll. Sofern diese gemäß der Größenanforderungen der RAST 06 erfolgt, bestehen keine weiteren Forderungen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der vorgesehene Wendehammer entspricht den Größenanforderungen der RAST 06.

vorgetragene Inhalte

Ein Träger öffentlicher Belange (EO) trug vor, die Verlängerung der Schaumbergerstraße einschließlich Wendehammer sei nicht bemaßt. Die Maße sind zu ergänzen. Der Flächenbedarf der öffentlichen Wendeanlage ist für Fahrzeuge mit bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr) einschließlich Freihaltezone zu bemessen (gem. RAST).

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird in der Sache gefolgt. Der Wendehammers wurde in der Planzeichnung bemaßt und in der Begründung der Hinweis auf die Einhaltung der genannten Richtlinien hinsichtlich der Maße des Wendehammers ergänzt.

vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme der Öffentlichkeit (EO) wurde angemerkt, dass der Wendehammer bis unmittelbar an die Gebäude heran führt, was nachteilig für untere Wohnungen sei. Zudem überdeckt dieser den potentiellen Gehweg entlang der Schaumbergerstraße.

Zudem wurden Fragen zur Anordnung der Stellplätze/Garagen für die zwei Gebäude (Baufelder) und zur Andienung/zur Lage der Eingangsbereiche und wie verhindert wird, dass der Wendehammer nicht als Parkplatz genutzt wird, gestellt.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus den vorgetragenen Inhalten ergibt sich keine Änderung der Festsetzungsinhalte.

Die Stellungnahme betrifft Belange der Bauausführung. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt nur die Flächenfestsetzung für die künftige Verkehrsfläche. Details sind der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung vorbehalten.

Gemäß den Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken einzuordnen und der entsprechende Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Sicherstellung, dass der Wendehammer nicht als Parkplatz genutzt wird, ist kein bauplanungsrechtlicher Belang. Entsprechende Regelungen erfolgen nach Baufertigstellung über verkehrsrechtliche Maßnahmen.

8. Stadttechnische Erschließung

vorgetragene Inhalte

- Entwässerung

In den Stellungnahmen eines Trägers öffentlicher Belange (O, EO) wird bestätigt, dass das Plangebiet über vorhandene Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen erschlossen ist.

Die beiden derzeit unbebauten Grundstücke in Verlängerung der Schaumbergerstraße können über die vorhandene öffentliche Kanalisation in dieser erschlossen werden

Da die vorhandenen öffentlichen Kanäle jedoch hydraulisch stark ausgelastet sind, kann nur Niederschlagswasser bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % der Gesamtfläche der privaten Grundstücke (bei ungedrosselter Ableitung) über die vorhandene öffentliche Kanalisation erfolgen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung erfolgte eine der Stellungnahme entsprechende Ausführung bezüglich Niederschlagswasserbeseitigung. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist der Nachweis der gesicherten Erschließung, auch für Niederschlagswasser zu erbringen.

vorgetragene Inhalte*- Stromversorgung*

In einer Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange (O, EO) wird bestätigt, dass die Stromversorgung des Plangebietes als äußerlich erschlossen betrachtet werden kann.

Die innere Erschließung ist in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung vorzunehmen, dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen. Entsprechende Freiräume für die Kabelverlegung sind in der weiteren Planung vorzusehen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Kabel im öffentlichen Bereich (Gehbahn) einzuordnen und Querungen und Einfahrten zu verrohren sind. Zur Kabellegung in nicht-öffentlichen Erschließungsstraßen sind der DREWAG Leitungsrechte einzuräumen, für Umspannstationen sind Grunddienstbarkeitsverträge abzuschließen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme berührt Belange der Bauausführung und ist im Zuge dieser durch die bauausführenden Firmen zu beachten.

vorgetragene Inhalte*- Telekommunikation*

In den Stellungnahmen (O, EO) wird darauf hingewiesen, dass zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 6 Monate (Laut Stellungnahme Offenlage) bzw. 16 Wochen (gem. Stellungnahme Erneute Offenlage) vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Daher ist folgendes sicherzustellen: Leitungsrechte zugunsten der Telekom auf Privatwegen, die Verpflichtung des Erschließungsträgers zur Einforderung der Grundstücksnutzungsverträge und Aushändigung an die Telekom sowie die rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass bei der Bauausführung Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Diesbezüglich wurde auf eine entsprechende Internetseite verwiesen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise berühren Belange der Bauausführung. Der jeweilige Bauherr muss zur planungstechnischen Vorbereitung die Deutsche Telekom AG rechtzeitig vor Baubeginn anfragen.

vorgetragene Inhalte

Die Stellungnahme eines Träger öffentlicher Belange (EO) enthielt fachliche Informationen und Hinweise zur Ausbildung der Flächen für die Feuerwehr (Kurvenradien, Mindestfahrbreiten), zum 2. Rettungsweg und zur Übereinstimmung der postalischen Adresse mit der künftigen Alarmadresse sowie Hinweise in Bezug die Löschwasserversorgung.

Am südlichen Ende der Schaumbergerstraße ist gemäß der vorliegenden Planung (Begründung) eine Wendestelle für Müll- und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Diese müsste nach DIN 14099 bzw. entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr technisch ausgebaut werden.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen Belange der Bauausführung und müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wo der Nachweise der gesicherten Erschließung bezüglich § 34 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 SächsBO erbracht werden muss, beachtet werden.

9. Sonstiges

vorgetragene Inhalte

Es wurde auf die korrekte Schreibweise der Straßennamen „Schaumbergerstraße“ und „Emerich-Ambros-Ufer“ durch mehrere Träger öffentlicher Belange (O, EO) hingewiesen.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Sache gefolgt.

In der Begründung der Satzung wurde auf eine durchgehende korrekte Schreibweise geachtet.

vorgetragene Inhalte

Durch einen Träger öffentlicher Belange (O) wird gebeten, bei den Investoren und Bauherren auf die vorrangige Einbeziehung des ortsansässigen Handwerkes hinzuwirken.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis berührt keine bauplanungsrechtlichen Belange. Die Wahl der Bauausführenden obliegt dem jeweiligen Bauherren.

vorgetragene Inhalte

In einer Stellungnahme wies der Träger öffentlicher Belange (O) darauf hin, dass die Bau- und Planungsgrenze teilweise entlang der Sachgesamtheit „Leutewitzter Park“ verläuft und für diesen Bereich Abstimmungen mit den Denkmalbehörden erforderlich sind.

Bewertung der Stellungnahmen/Abwägungsvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis berührt keine bauplanungsrechtlichen Belange. Das Abstimmungserfordernis ist bei nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.