

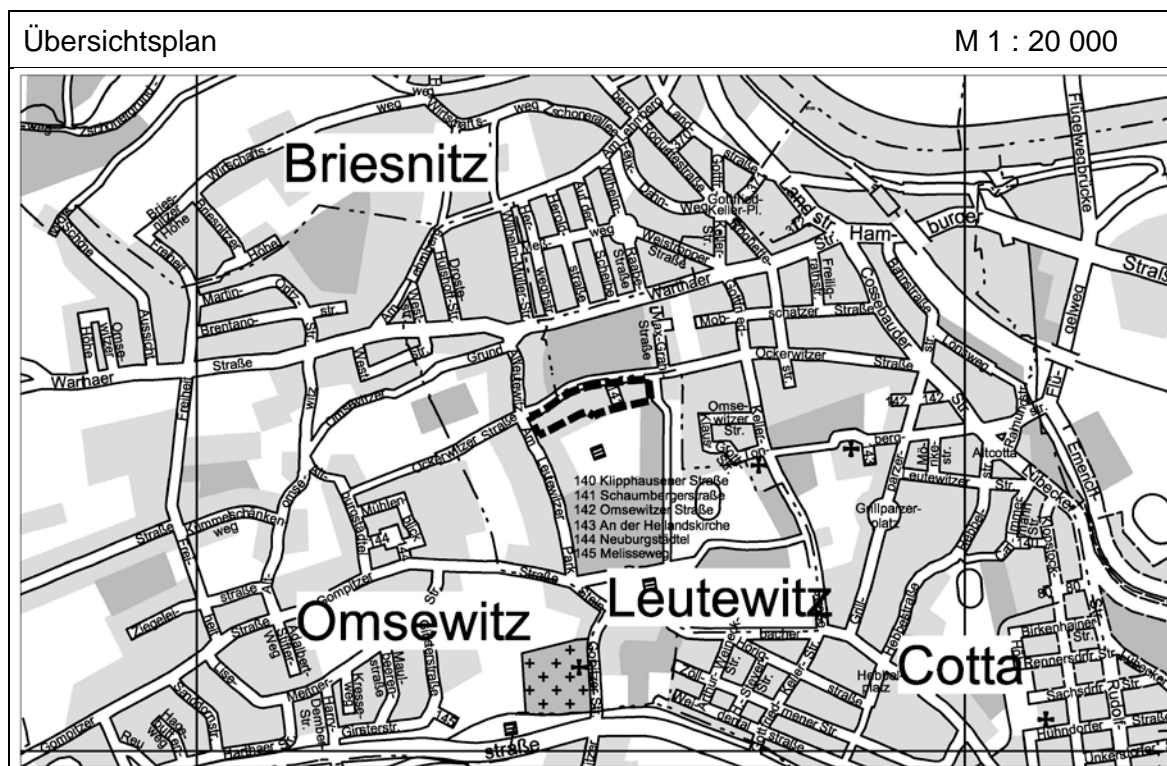
## Begründung

zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über die

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 441 Dresden-Leutewitz Nr. 1, Ockerwitzer Straße

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom Oktober 2016



Dresden,

Mitzeichnungen:

61.1                      61.1.3

Szuggat

61.5.3                    61.6

Amtsleiter

61.2

Stadtplanungsamt

61.3.                      61.3.3                      Bearb.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. 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 Nutzungseignung	4
1.6 Planungsrechtliche Situation	4
<b>2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Planungserfordernis	5
2.2 Städtebauliche Zielvorstellung	5
2.3 Gegenstand und Beschreibung des Vorhabens	6
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden/INSEK	6
3.3 Gender Maistreaming	7
<b>4. Umweltschutz</b>	<b>7</b>
4.1 Umweltprüfung	7
4.2 Naturschutz	8
4.3 Wald	8
<b>5. Erschließung</b>	<b>9</b>
5.1 Verkehrserschließung	9
5.2 Stadttechnische Erschließung	10
<b>6. Begründung der Festsetzung und sonstiger Planinhalte</b>	<b>10</b>
Überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Grundflächen	10
Naturschutzfachliche Belange	10
Altlasten	11
<b>7. Hinweise</b>	<b>11</b>
<b>8. Anlagen</b>	<b>12</b>

## **1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 441, Dresden-Leutewitz Nr. 1, Ockerwitzer Straße ist begrenzt

im Norden durch die Ockerwitzer Straße

im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 107 der Gemarkung Leutewitz

im Süden durch die Verbindungslinie zwischen dem südwestlichen Punkt des Flurstückes 109/c der Gemarkung Leutewitz und dem südöstlichen Punkt des Flurstückes 105/d der Gemarkung Leutewitz, durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 105/d der Gemarkung Leutewitz, durch die Verbindungslinie zwischen dem südwestlichen Punkt des Flurstückes 105/d der Gemarkung Leutewitz und dem südöstlichen Punkt des Flurstückes 104/e der Gemarkung Leutewitz und weiter zum südöstlichen Punkt des Flurstückes 104/4 der Gemarkung Leutewitz, durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 104/4 der Gemarkung Leutewitz, durch die Verbindungslinie zwischen dem südwestlichen Punkt des Flurstückes 104/4 und dem südöstlichen Punkt des Flurstückes 102/5 der Gemarkung Leutewitz sowie durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 102/5 der Gemarkung Leutewitz

im Westen durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 102/5 und 12 der Gemarkung Leutewitz

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 12, 102/4, 102/5, 103 a, 104/2, 104/3, 104/4, 105/a, 105/b, 105/c, 105/d, 174/1, 106/a, 106/b, 106/c und 106/3 der Gemarkung Dresden Leutewitz

sowie Teile der Flurstücke 103/1, 104/d, 104/1, 104/b, 104/e, 104, 174/2, 106/2 und 107 der Gemarkung Dresden Leutewitz.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:1000.

### **1.2 Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1,9 ha.

### **1.3 Lage**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Ortsamtes Cotta, ca. 6,5 km vom Stadtzentrum im Südwesten des Dresdner Stadtgebietes südlich der Ockerwitzer Straße.

### **1.4 Bisherige Nutzungen und angrenzende Nutzungen**

Die Bebauungsstruktur im Bereich des Plangebietes wird durch eine offene, straßenbegleitende Einzelhausbebauung mit überwiegend Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Wohngebäude in 2. Reihe vorhanden.

Der außerhalb des Geltungsbereiches südlich des Plangebietes gelegene Bereich ist unbebaut. Hier befand sich vormals eine seit Jahren aufgegebene Gärtnerei. Da die Fläche mehrere Jahre ungenutzt war, hat sich im Laufe der Zeit durch Sukzession und Spontanaufwuchs Wald i. S. des Waldgesetzes entwickelt. In diesem Bereich befinden sich teilweise Müll- und Bauschuttalagerungen sowie Fundamente vormaliger baulicher Anlagen.

Unweit in ca. 200 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich der 1910 angelegte, denkmalrechtlich nach § 2 SächsDschG als Sachgesamtheit geschützte „Volkspark Leutewitz“. Die Zugänglichkeit zu diesem ist von der Ockerwitzer Straße über einen Straßenstich, der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt, möglich.

Nördlich, jenseits der Ockerwitzer Straße befinden sich Kleingärten, nordwestlich der historische Dorfkern Leutewitz (Erhaltungssatzungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz1 BauGB) sowie die Endhaltestelle (Gleisschleife) der Straßenbahnlinien 1 (Prohlis - Leutewitz) und 12 (Striesen - Leutewitz).

Westlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene straßenbegleitende Bebauung der Straße Am Leutewitzer Park.

### **1.5 Nutzungseignung**

Die derzeit unbebauten Grundstücke im Plangebiet sind geeignet, ein Angebot für Wohnnutzung darzustellen und haben das Potential, sich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

Das Gebiet ist unter Beachtung seiner relativen Nähe zur Innenstadt, der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, eines nahegelegenen Grundschulstandortes (75. Grundschule) in ca. 500 m an der Warthaer Straße sowie der Nähe zum Leutewitzer Volkspark als Wohnbaustandort geeignet.

Der außerhalb, südlich der Satzungsgrenze liegende mit Wald bestandene Bereich stellt eine Potentialfläche für eine künftig möglicherweise in Betracht kommende Parkerweiterung des Leutewitzer Parks dar. Seitens der Landeshauptstadt Dresden gibt es Bestrebungen, diese Flächen zu erwerben und es fanden bereits mit dem Eigentümer, dem die Flächen größtenteils gehören, Verhandlungen zum Flächenerwerb durch die Landeshauptstadt Dresden statt. Ein abschließendes Verhandlungsergebnis liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

### **1.6. Planungsrechtliche Situation**

Die prägende Bebauungsstruktur entlang der Ockerwitzer Straße ist eine straßenbegleitende Bebauung, teilweise rücken die Gebäude auch tiefer in die Grundstücke vor. In den rückwärtigen Bereichen sind zum Teil bereits auch 2. Bebauungsreihen vorhanden. Durch die unterschiedlichen Bebauungstiefen ist die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich entlang der Ockerwitzer Straße nicht eindeutig ablesbar.

Die in Verlängerung der Schaumbergerstraße gelegenen Flurstücksteile sind gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Demzufolge hat die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich nach den Vorschriften für

das Bauen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu erfolgen. Dies führt bei Neubauvorhaben für Wohnzwecke zur Feststellung der Unzulässigkeit.

Mit der Prägung der bereits vorzufindenden Bebauung in dem Planbereich und der vorhandenen Erschließung liegen hinreichende Gründe für die Feststellung (Klarstellung) als Innenbereich sowie für die Abrundung (Ergänzung) des Innenbereiches vor.

Auf Grund der vorhandenen Umgebungsbebauung ist nach in Kraft treten der Satzung i. V. m. den darin getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet eine ausreichende Beurteilungsgrundlage nach den Einfüfungskriterien des § 34 BauGB gegeben.

## **2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

### **2.1 Planungserfordernis**

Durch die vorhandenen unterschiedlichen Bebauungstiefen entlang der Ockerwitzer Straße ist die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nach den Grundsätzen der Rechtsprechung nicht zweifelsfrei zu bestimmen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfolgte auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) die rechtliche Zuordnung der innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindlichen Grundstücke zu einem bereits vorhandenen Innenbereich i. S. des § 34 BauGB (Klarstellung).

Um in dem Teil des Plangebietes, welcher gegenwärtig als Außenbereich i. S. des § 35 BauGB zuzuordnen ist, zu den notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen zu gelangen, ist die Aufstellung einer Satzung auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) erforderlich. Damit werden die bisherigen Außenbereichsflurstücke im Geltungsbereich dem örtlichen baulichen Zusammenhang zugeordnet, so dass bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben dann auf der Grundlage des § 34 BauGB zu entscheiden ist.

Im Teilbereich der Ergänzungssatzung werden weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Frage des Einfügens in den örtlichen Zusammenhang ist in der Baugenehmigungspraxis zu prüfen. Bezugsrahmen bildet hier die tatsächlich vorhandene bauliche Nutzung im Bereich der Ockerwitzer Straße

Die südlich, außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gelegenen Flächen sind künftig weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen.

### **2.2 Städtebauliche Zielvorstellung**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll zum Einen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dienen, um Zweifel in der Abgrenzung zwischen Innenbereich- und Außenbereich zu beseitigen und demzufolge Rechtsstreitigkeiten bzgl. der Zuordnung von Grundstücken vermeiden zu können sowie zum Anderen den Innenbereich um die in Verlängerung der Schaumbergerstraße im Außenbereich gelegenen Flurstücksbereiche zu ergänzen.

Die derzeit unbebauten Grundstücke in dem Gebiet sind geeignet, ein Angebot für Wohnnutzung darzustellen und haben das Potential, sich zu einem attraktiven Wohnstandort zu entwickeln.

Auf den im Geltungsbereich befindlichen untergenutzten Flächen kann die Entwicklung einer maßvollen Verdichtung mit Wohngebäuden sowie dadurch auch die Ausbildung eines räumlichen Abschlusses zum südlich angrenzenden Außenbereich ermöglicht werden.

Die Nutzbarmachung von Flächen, die innerhalb eines bebauten Siedlungskörpers liegen und untergenutzte Bereiche darstellen, ist ein vorrangiges städtebauliches Ziel, welches sich auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden wiederfindet.

### **2.3 Gegenstand und Beschreibung des Vorhabens**

Mit der Satzung werden die Flurstücke im Geltungsbereich dem örtlichen Bebauungszusammenhang zugeordnet bzw. die derzeit im Außenbereich befindlichen Bereiche in den Innenbereich einbezogen, so dass bei Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB in Abhängigkeit der Einfügekriterien und der Festsetzungen der Satzung zu entscheiden ist.

Im Bereich der Klarstellungssatzung werden keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Den Bezugsrahmen für die Baugenehmigungspraxis bilden hier die tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzungen im Bereich der Ockerwitzer Straße.

Im Bereich der Ergänzungssatzung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um die Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Freiraum/ bauplanungsrechtlichem Außenbereich maßvoll zu beschränken.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen (LEP 2013) als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt u. a. Entwicklungsfunktionen als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan, verbindlich seit dem 19. November 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener bzw. baurechtlich genehmigter Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Für das Plangebiet selbst sind keine spezifischen Aussagen getroffen.

### **3.2 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden/INSEK**

In dem wirksamen Flächennutzungsplan vom 10. Dezember 1998 (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Die Flächen südlich entlang der Ockerwitzer Straße sind als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt. Nördlich der Ockerwitzer Straße sind der Dorfkern ‚Leutewitz‘ und die Bebauung entlang der Max-Grahl-Straße als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil und der

dazwischen liegende Bereich als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Dauerklein-, Nutz- und sonstige Gärten ausgewiesen.

Der östliche Teil südlich des Plangebietes ist ebenfalls als Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil und daran südlich anschließend als Grün- und Freifläche dargestellt. Der westliche Teil südlich des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischem Wert sowie als Grün- und Freifläche dargestellt. Der weiter südlich gelegene Leutewitzer Park selbst ist als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK) „Zukunft Dresden 2025+“ stellt der satzungsgegenständliche Bereich keinen räumlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklung dar. Im INSEK wird jedoch als ein allgemeines Ziel formuliert, bauliche Entwicklungen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen den Vorrang gegenüber neuen Baugebieten im Außenbereich zu geben. Mit der Satzung wird kein neues Baugebiet ausgewiesen, sondern vorhandene Strukturen ergänzt. Damit steht die Satzung nicht im Widerspruch zum INSEK „Zukunft Dresden 2025+“.

Im Weiteren wird mit der hier gegenständlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung eine künftige Erweiterung des Leutewitzer Parks um die südlich der Satzungs Grenze gelegenen, mit Wald bestockten Flächen nicht verhindert.

### **3.3 Gender Mainstreaming**

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

Die vorliegende Planung ist im Sinne des Gender Mainstreaming positiv zu beurteilen. Sie ermöglicht Baurecht innerhalb einer integrierten Lage mit kurzen Wegebeziehungen zum ÖPNV. Der Anschluss an den ÖPNV sichert die Daseinsgrundvorsorge und die Teilhabe am öffentlichen Leben auch für die Bevölkerungsteile, denen kein Pkw zur Verfügung steht. Die vorliegende Planung berücksichtigt gleichermaßen die Belange von Frauen und Männern.

## **4. Umweltschutz**

### **4.1 Umweltprüfung**

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

Da aufgrund der im Baugesetzbuch festgelegten Einschränkung der Anwendungsbereiche für eine Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung keine europarechtlich relevanten Umweltauswirkungen auslöst werden, besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Entsprechend eines im Rahmen der Bearbeitung zur Aufstellung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 683 angefertigten geotechnische Berichtes ist im Bereich der in Verlängerung der Schaumbergerstraße liegenden Flurstücksteile (Geltungsbereich der Ergänzungssatzung) davon auszugehen, dass dort anthropogene Auffüllungen aus Asche, Hausmüll und Ziegelschutt erfolgten. Im Rahmen der Bauausführung müssen die Müll- und Schuttablagerungen beräumt werden.

#### **4.2 Naturschutz**

Mit der Satzung wird eine Wohnnutzung von teilweise bisher im Außenbereich liegenden, unbebauten Grundstücken ermöglicht (betrifft den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung).

Damit stellt die Planung bei diesen unbebauten Flächen einen Eingriff nach § 8 SächsNatSchG dar. Die eingriffsrechtlichen Anforderungen sind nach den Vorschriften des BauGB geregelt. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der bauplanerischen Abwägung über eine Vermeidung und einem angemessenen Ausgleich zu entscheiden.

Die Planung ermöglicht einen Eingriff nach § 14 BNatSchG, der gemäß § 15 ff BNatSchG zu kompensieren ist.

Für den vorgesehenen Eingriff auf den bisherigen Außenbereichsflächen wird die Entsiegelungsmaßnahme 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 Dresden-Klotzsche zugewiesen.

Bei der mit dem Umweltamt abgestimmten Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um die Entsiegelung einer vollversiegelten Fläche.

Die o.g. Flurstücke, die als Ausgleichsfläche zugeordnet werden, liegen im Geltungsbereich der rechtswirksamen Ergänzungssatzung Nr. 440, Dresden-Klotzsche Nr. 1, Geschwister-Scholl-Straße. Auf den gegenständlichen Flurstücken befand sich vormals ein Garagenhof, der vor Ort bereits vollständig rückgebaut und entsiegelt wurde. Auf den entsiegelten Flurstücken besteht auf der Grundlage der genannten Satzung Baurecht. Jedoch ist für die Zulässigkeit einer Neubebauung auf den Ausgleichsgrundstücken eine maximale Versiegelung in der Satzung festgesetzt. Die zulässige Neuversiegelung liegt deutlich unter der vormals vorhandenen Versiegelung. Damit ergibt sich im Verhältnis von vormals versiegelter Fläche zu neu bebaubarer Fläche ein Flächenüberschuss zugunsten des Entsiegelungsanteils, der für die Versiegelung in der hier gegenständlichen Satzung anerkannt werden kann.

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 durch die Bebauung in Anspruch genommene umzuwandelnde Waldfläche ist eingriffsnah auf der angrenzenden Waldfläche zum Leutewitzer Park vorgesehen.

#### **4.3 Wald**

Auf den innerhalb der Satzung liegenden Flurstücke 105/d, T. v. 106/2 und T. v. 174/2 der Gemarkung Leutewitz sowie auf den südlich der Geltungsbereichsgrenze gelegenen Flächen (Flurstücke 105/e, 105/f, T.v. 174/2, T.v. 106/2, T.v. 107, 175, 105 und 106 der Gemarkung Leutewitz) befindet sich durch Sukzession und Spontanaufwuchs Wald im Sinne des Sächs-WaldG bzw. sind diese teilweise mit Wald bestockt.



Die Nutzungsänderung von Wald ist nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG genehmigungspflichtig. Zudem ist für die Bebauung ein Waldabstand von mindestens 30 m einzuhalten.

Mit der unteren Forstbehörde wurde die für die Realisierung der Bebauung erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung sowie die Herstellung eines Waldsaumes, der zugleich als Waldabstandsfläche fungiert, abgestimmt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegende umzuwandelnde Waldfläche beträgt ca. 2.300 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt mit Blick auf den einzuhaltenen 30 m Waldabstand die Anlage eines 10 m breiten Wiesenstreifens entlang der südlichen Satzungsgrenze auf den Flurstücken 105/e und T. v. 106/2. Damit erhöht sich die umzuwandelnde Waldfläche um ca. 1.140 m<sup>2</sup>. Damit ergibt sich eine Gesamtwaldumwandlungsfläche von 3.440 m<sup>2</sup>. Anschließend an den Wiesenstreifen ist ein 10 m breiter gestufter Waldrand anzulegen (fünf Reihen Waldsträucher).

Als Waldersatz ist eingriffsnah auf der angrenzenden Waldfläche zwischen der südlichen Satzungsgrenze und dem Leutewitzer Park eine Gestaltung dieser Fläche gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 SächsWaldG, 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, festgelegt.

Bezüglich der genannten Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Baugenehmigung/Bauausführung vertragliche Regelungen zwischen dem Bauwilligen und dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft (Untere Forstbehörde) getroffen.

Wünschenswert ist die Einfriedung der an den Wald angrenzenden Privatgrundstücke, um die privaten Eingänge in den Waldbereich zu beschränken.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung sind über die Ockerwitzer Straße und davon abzweigend durch den Straßenstich der Schaumbergerstraße grundsätzlich erschließbar.

Zur Erschließung der beiden rückwärtigen Baufelder im Bereich der verlängerten Schaumbergerstraße erfolgt deren Ertüchtigung und Verlängerung mit einer Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge. Der Flächenbedarf der öffentlichen Wendeanlage ist für Fahrzeuge mit bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr) einschließlich Freihaltezone bemessen (gem. RAST) bzw. nach DIN 14099 technisch auszubauen.

Bezüglich der Ertüchtigung sowie der Verlängerung der Schaumbergerstraße erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Eigentümer der Flächen und dem Straßen- und Tiefbauamt. Damit ist die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Baufelder möglich.

Die Ockerwitzer Straße mündet in die Cossebauder Straße ein, von wo aus man über den Flügelweg zur Washingtonstraße und Hamburger Straße oder über die Lübecker Straße zum Emerich-Ambros-Ufer gelangt.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Straßenbahnlinien 1 (Prohlis – Leutewitz) und 12 (Striesen – Leutewitz) sowie durch die Buslinien 70 (Btf. Trachenberge – Gompitz), 80 (Klotzsche – Omsewitz) und 92 (Cotta – Ockerwitz) mög-

lich. Die Haltestellen befinden sich jeweils in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 bis 500 m.

Wesentliche Auswirkungen auf das künftige Verkehrsaufkommen sind aufgrund der geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im Satzungsbereich eher auszuschließen. Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

## **5.2 Stadttechnische Erschließung**

Sowohl in der Ockerwitzer Straße als auch in der Schaumbergerstraße befindet sich jeweils eine Trinkwasserleitung DN 100.

In der Ockerwitzer Straße verläuft ein Mischwasserkanal DN 350/525 und in der Schaumbergerstraße ein Mischwasserkanal DN 300/450.

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.

Die gesicherte Erschließung ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

Ergänzend zur Klarstellung und Einbeziehung von Flächen in den örtlichen Zusammenhang enthält der Entwurf zur Satzung Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich, zu Altlasten sowie hinsichtlich der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche.

### **Überbaubare Grundstücksflächen und zulässige Grundflächen**

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

Zusätzlich werden im Bereich der Ergänzungssatzung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung zwei Baufelder mit einer maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> je Gebäude festgesetzt.

### **Naturschutzfachliche Belange**

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich, wie es beim Teil der Ergänzungssatzung der Fall ist, stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Ausgleich und Ersatz für Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB. Dieser ermöglicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe auch an andere Stelle als am Ort des Eingriffes zu erbringen.

Im vorliegenden Fall wird die Versiegelung im Bereich der Ergänzungssatzung durch eine bereits vor Ort erfolgte Entsiegelungsmaßnahme 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 Dresden-Klotzsche ausgeglichen.

**Altlasten**

In dem Teil der Satzung, der die Ergänzungssatzung betrifft, ist davon auszugehen, dass dort anthropogene Auffüllungen aus Asche, Hausmüll und Ziegelschutt erfolgten. Im Rahmen der Bauausführung müssen die Müll- und Schuttablagerungen beräumt werden und ein Bodenaustausch erfolgen. In der Satzung erfolgten diesbezüglich die Kennzeichnung der betreffenden Fläche sowie eine Festsetzung zum Umgang mit kontaminiertem Boden.

**7. Hinweise****Bodenfunde**

Innerhalb des Plangebietes können während des Vollzuges der Satzung im Rahmen der Baumaßnahmen bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Entsprechend § 20 Abs. 1 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht bei auftretenden archäologischen Bodenfunden hinzuweisen. Bis zum Ablauf des vierten Tages nach Anzeige sind der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

**Bodenschutz**

Der Rechtsplan der Satzung enthält einen textlichen Hinweis zum Umgang mit nicht kontaminiertem Boden.

**Gehölzschutz**

Der Gehölzbestand im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung unterliegt den Regelungen der Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden. Ein entsprechender Hinweis ist im Satzungstext enthalten.

Zudem ist zu beachten, 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.

**Geologie**

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. Ihre Lage ist auf der Internetseite des LfULG (Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) unter dem Link der interaktiven Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“ abrufbar.

**Radonschutz**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist im Geltungsbereich der Satzung von einem erhöhten geogen bedingten Radonrisiko auszugehen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung wird den Bauherren empfohlen, eine radongeschützte Bauweise anzuwenden.

Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft (BfUL), Radonberatungsstelle, Prof.-Dr.-Rajewsky-Straße 4 in 08301 Bad Schlema eingeholt werden.

### **Kampfmittelbelastung**

Der Rechtsplan der Satzung enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche, da eine Kampfmittelbelastung im Gebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

### **Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht**

Werden im Zuge der Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen veranlasst, besteht für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die Hinweispflicht ergibt sich aus den Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten von 22.10.2001, veröffentlicht im sächsischen Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001.

## **8. Anlagen**

### **Anlage 1 zur Begründung**

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der zugeordneten Ausgleichsfläche (Entsiegelungsmaßnahme)