

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

**Bebauungsplan Nr. 348
Dresden-Großluga Nr. 4
Dohnaer Straße - Wohngebiet Großluga**

Fassung vom 14. Mai 2018

nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 14.05.2018

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Datum:

AZ: 61.26. 348 (3.3)

Zusammenfassende Erklärung zum Bauungsplan Nr. 348, Dresden-Großluga Nr. 4, Dohnaer Straße – Wohngebiet Großluga nach § 10 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt auf der ca. 12,7 ha großen Fläche westlich der Ortslage Großluga und nördlich der Dohnaer Straße die Weiterentwicklung eines bereits im Jahr 2003 begonnenen Einfamilienhausstandortes. Damit soll die bis dato isoliert und beziehungslos wirkende Siedlungsstruktur im Bereich der Straße An der Niederung/Dohnaer Straße städtebaulich repariert und geordnet werden. Zugleich soll damit die Ortslage Großluga harmonisch weiterentwickelt werden. Schließlich soll mit dem Bauungsplan Baurecht für selbst genutztes Wohneigentum in Form von Eigenheimen geschaffen werden, um damit zur Deckung des Bedarfes in diesem Segment des Wohnungsbaus - insbesondere im Ortsamtsbereich Prohlis - beizutragen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit dem Bauungsplan folgende Planungsziele angestrebt:

- Erweiterung und Abrundung des vorhandenen Siedlungssplitters im Bereich An der Niederung/Riedgrasweg/Binsenberg/Seerosenweg
- Schaffen des Baurechts für die Einordnung selbst genutzten Wohneigentums in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, um damit zur Deckung des Bedarfes in diesem Segment des Wohnungsbaus - insbesondere im Ortsamtsbereich Prohlis - beizutragen
- harmonische Einordnung des Eigenheimstandortes in die Umgebungsbebauung durch eine ortsbildverträgliche Form und Gestaltung der Gebäude
- landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Überganges zur freien Landschaft durch Erhalt und Ergänzung der Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets
- Sicherung öffentlicher Grün- und Freiflächen
- Ausweisung von Flächen für die notwendigen Erschließungsanlagen und Sicherung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das förmliche Bauungsplanverfahren wurde mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplans im Jahr 2012 begonnen. Danach erfolgten im Jahr 2015 das frühzeitige Beteiligungsverfahren sowie Ende 2017 die öffentliche Auslegung des Bauungsplan-Entwurfs. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bauungsplan wurden seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange verschiedene Anregungen und Hinweise vor-

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 14.05.2018

getragen. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden im Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einige Planinhalte geändert und angepasst, so dass der Bebauungsplan-Entwurf erneut öffentlich auszulegen war. Im Wesentlichen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten geändert bzw. redaktionell angepasst:

- Verbreiterung des Weges zwischen den Baugebieten Nord und Süd in Verlängerung der Straße An der Niederung auf 4,50 m und Änderung der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- Zuordnung der Maßnahmefläche Maltengraben zu den grünordnerischen Festsetzungen
- geringfügige Erweiterung der Verkehrsflächen (Straßenentwässerungsanlagen) entlang der Dohnaer Straße im Bereich des Straßenentwässerungsgrabens und östlich des Binsenweges,
- Ergänzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentwässerung im Bereich des Privatweges zwischen den Baugebieten,
- Änderung von Müllbereitstellungsflächen im Bereich Seerosenweg und Riedgrasweg,
- Änderung eines Baumstandortes an der südlichen Zufahrt „An der Niederung“,
- Änderung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgrund der aktuellen Planung für den Maltengraben,
- geringfügige Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf Strauch- und Baumarten der öffentlichen Grünfläche,
- Aufnahme eines Hinweises zur Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht,
- Änderung der Festsetzung zur Grundstückseinfriedung,
- Aktualisierung von Rechtsbezüge und Änderung einzelner Formulierungen im Sinne einer besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Aussagen.

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes sind zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Im Einzelnen sind hier insbesondere folgende Aspekte aufzuführen.

Arten- und Biotopschutz

Laut Spezieller Artenschutzprüfung wurden potenzielle Vorkommen von verschiedenen geschützten Vogelarten sowie von Zauneidechse und Wechselkröte ermittelt. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurden CEF-Maßnahmen festgesetzt, um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen. Zur Minderung der Verluste geschützter Arten werden im B-Plangebiet als CEF- Maßnahme Brach- und Wiesenflächen mit lockerem Gehölzbestand geschaffen. Außerhalb des Bebauungsplangebietes ist auf den westlich angrenzenden Ackerflächen die Umsetzung einer CEF- Maßnahme mit einer naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur erforderlich und herzustellen.

Wasser

Das Plangebiet wird östlich von einem Gewässer II. Ordnung (Maltengraben) tangiert. Das Gewässer soll renaturiert werden; ein Planfeststellungsbeschluss für diese Maßnahme liegt vor. Innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschläge haben keine Auswirkungen auf die Wasserführung des Grabens.

Anlage 4 zur Vorlage

Zusammenfassende Erklärung

Fassung vom: 14.05.2018

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein bereits vorhandenes und ausreichend leistungsfähiges Regenrückhaltebecken, aus dem ein gedrosselter Abfluss in eine Versickerungsanlage im Norden des Plangebietes abfließt.

Südlich des Plangebietes und der Dohnaer Straße befinden sich große Feldflächen, von denen bei Starkniederschlagsereignissen wild abfließendes Hangwasser über die Bundesstraße in das Plangebiet abfließt. Mit der Umsetzung aller Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Anlage eines Sedimentationsbeckens mit anschließenden Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswasser an der Dohnaer Straße zum Schutz vor Hangwasser kann das Problem gelöst werden.

Klima

Das Plangebiet gehört überwiegend zu einer Kaltluftentstehungsfläche und liegt innerhalb einer ausgebildeten Kaltluftabflussbahn. Durch die geplante Bebauung des Gebietes werden die Kaltluftentstehungsflächen und die Kaltluftabflussbahnen erheblich beeinträchtigt bzw. reduziert. Diese Konflikte werden durch Festsetzungen der Gebäudeausrichtung, eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie die Auswahl von klein- und mittelkronigen Baumarten gemindert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Herstellung und Durchführung von Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen. Hier ist insbesondere die Nutzung von regenerativen Energien, wie z. B. Photovoltaikanlagen durch die jeweiligen Bauherren, zu nennen. Auch können von den Bauherren Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien wie Solarthermie und Geothermie eigenständig errichtet werden.

Eine Maßnahme, die eine Anpassung an den Klimawandel darstellt, ist die Anlage eines Rückhaltebeckens in Verbindung mit einem Sedimentationsbecken entlang der Dohnaer Straße. Beide dienen zur Vermeidung von Schäden bei Starkniederschlagsereignissen durch wild abfließendes Hangwasser von den Feldflächen südlich der Dohnaer Straße.

Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplangebiet öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Anpflanzung von Bäumen insbesondere an der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes trägt zur Einbindung des Plangebiets in den angrenzenden Landschaftsraum bei.

Ein weiterer Grünzug ist als privates Grün innerhalb des Plangebietes geplant. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung des Landschaftsbildes auch der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und der Lebensraumschaffung für die Fauna. Mit der Bepflanzung der Grünflächen und der Entwicklung von Großgrün (Bäumen) wird die Erholungsqualität im Plangebiet verbessert. Die Durchgrünung des B-Plangebietes soll durch Pflanzung standortgerechter Einzelbäume und Strauchpflanzungen gewährleistet werden.

Immissionsschutz (Lärm)

Das Plangebiet ist einer Lärmbelastung durch die nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecken sowie die Dohnaer Straße (B 172) und die Lugaer Straße ausgesetzt. Resultierend aus den Ergebnissen

