

Anlage 3

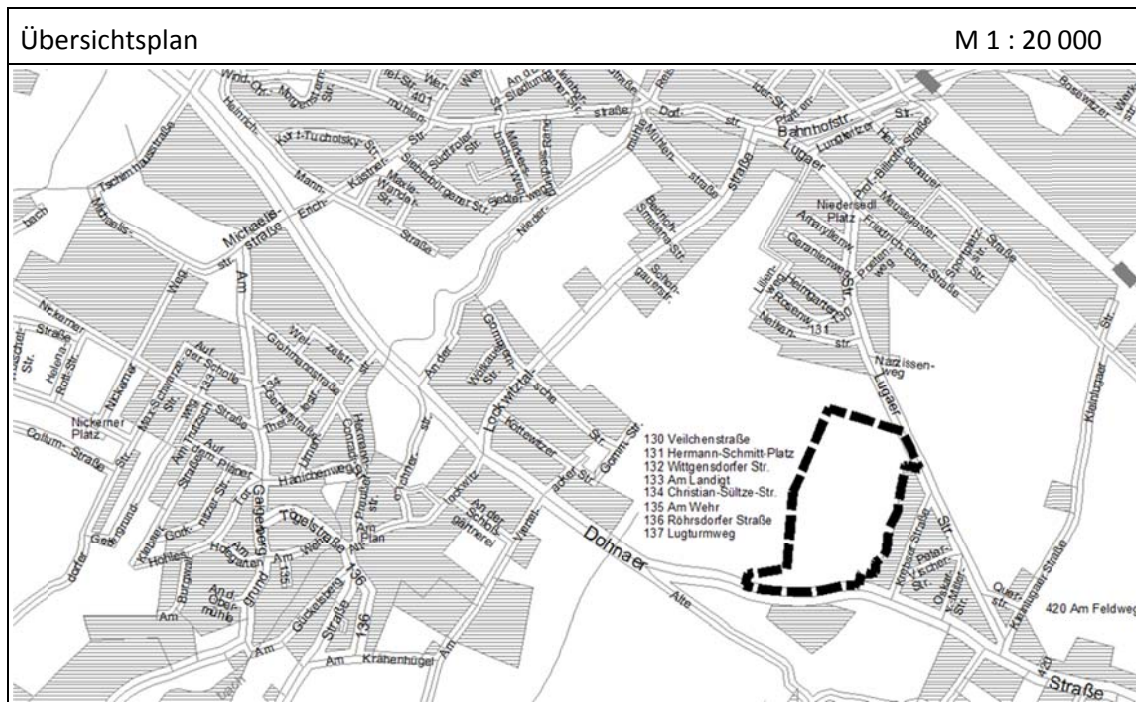
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

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

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 14. Mai 2018



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 2 von 60

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1	Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	5
2.2	Zielsetzung der Planung	7
2.3	Städtebauliche Zielstellung	7
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	8
3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Flächennutzungsplanung	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	9
3.4	Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	10
3.5	Weitere rechtliche Bindungen	11
3.6	Gender Mainstreaming	11
4.	Grünordnung	12
4.1	Grünordnerische Entwicklungsziele	12
4.2	Naturschutzfachliche Ziele / Eingriffsregelung	14
4.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	15
4.3.1	Bilanzierung der flächenhaften Eingriffe	15
4.3.2	Fazit der Bilanzierung	17
5.	Verkehrerschließung	17
5.1	Äußere Erschließung	17
5.2	Innere Erschließung	18
6.	Stadttechnische Erschließung	19
6.1	Regenwasser	19
6.2	Schmutzwasser	20
6.3	Sonstige Medien	20
6.4	Erforderliche Geländeregulierungen	20
6.5	Schutz gegen wild abfließendes Hangwasser	21
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	22
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
7.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	24
7.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	24
7.1.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
7.1.6	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	26
7.1.7	Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	26
7.1.8	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	27

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 3 von 60

7.1.9	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	27
7.1.10	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	27
7.2	Grünordnerische Festsetzungen	28
7.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	29
7.2.2	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	29
7.2.3	Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)	30
7.2.4	Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 a BauGB)	31
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
7.4	Nachrichtliche Übernahmen	32
7.5	Hinweise	32
8.	Flächenbilanz	34
9.	Plandurchführung	35
TEIL B: UMWELTBERICHT		36
1.	Einleitung	36
1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	36
1.2.	Bestehende Fachplanungen und rechtliche Grundlagen	37
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
2.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	39
2.2	Bestandsbeschreibung, Prognosen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	39
2.2.1	Naturhaushalt und Landschaftsbild	39
2.2.2	Mensch und seine Gesundheit	51
2.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	53
2.2.4	Klimawandel	53
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	54
2.2.6	Zusammenfassende Umweltauswirkungen	55
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
2.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	56
3.	Zusätzliche Angaben	56
3.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	56
3.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	56
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN		60

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 4 von 60

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 348 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 130/5 der Gemarkung Großluga auf einer Länge von ca. 200 m bis zur Lugaer Straße,
- im Osten durch die Südwestseite der Lugaer Straße bis zur Haus-Nr. 74, die südliche Grenze des Flurstücks 130/4 und die östliche Grenze der Flurstücke 131 und 132/20,
- im Süden durch die Nordseite der Dohnaer Straße (Flurstück 208/1);
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 137 und deren geradlinige Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 130/5, eine Parallele im Abstand von 45 m zur Straße An der Niederung sowie eine von der Dohnaer Straße in nördlicher Richtung verlaufende Verbindungslinie im Abstand von 150 m zur Straße An der Niederung und eine in östlicher Richtung verlaufende Verbindungslinie im Abstand von etwa 40 m zur Dohnaer Straße.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt ca. 12,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 130/2, 130/3, 130/4, 131, 132/5, 132/7, 132/8, 132/11, 132/12, 132/13, 132/14, 132/15, 132/16, 132/17, 132/18, 132/19, 132/20, 132/22, 132/23, 132/24, 132/25, 132/27, 132/28, 132/29, 132/30, 132/31, 132/32, 132/33, 133, 134, 135, 136, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, 224/6, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269/1, 269/3, 269/4, 269/5, 269/6, 270/1, 270/4, 270/5, 270/6 und 270/7 sowie Teile der Flurstücke 130/5 und 132/4 der Gemarkung Dresden-Großluga.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 1 000.

1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich ca. 11 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Südosten der Landeshauptstadt Dresden im Ortsamtsbereich Prohlis und schließt sich westlich an die Ortslage Großluga an.

Das Plangebiet wird südlich durch die stark befahrene Dohnaer Straße (Bundesstraße 172) begrenzt. Mit dem Bau der Bundesautobahn A 17 wurde in einer Entfernung von ca. 500 Meter westlich des Plangebietes der Autobahnzubringer Heidenau-West mit der B 172 verbunden. Im Nordosten ist das Plangebiet an die Lugaer Straße angebunden.

Das Gelände fällt vom Anschluss an die Dohnaer Straße im Südwesten (ca. 135 m ü. NHN) bis zum Anschluss an die Lugaer Straße im Nordosten (ca. 124 m ü. NHN) auf einer Länge von 500 m um etwa 11 m ab.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 5 von 60

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2000 landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2001 begannen die Erschließungs- und Baumaßnahmen für den bereits realisierten 1. Bauabschnitt. Bisher wurden im südlichen Teil des Plangebietes 19 Reihen- und 18 Einfamilienhäuser sowie die dafür erforderlichen stadttechnischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen realisiert.

Das Baugelände der zukünftigen Bebauung wird im nördlichen Teil des Plangebietes bisher weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auf dem im Süden zur Bebauung stehenden Areal befinden sich mit krautiger Vegetation bewachsene Erdwälle aus Bodenaushub der bestehenden Siedlung. Im Westen befindet sich ein ca. 40 m breiter Wiesenstreifen, der abgrenzend zum sich anschließenden Acker mit einer lockeren Baumreihe (Kirschbäume) bepflanzt ist.

Östlich der bestehenden Siedlung schließt sich ebenfalls eine Wiesenfläche an, die vom Maltengraben begrenzt wird. Der Maltengraben ist als Wall ausgebildet und durch eine arten- und strukturreiche Vegetation geprägt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind umfassende Sanierungs- und Renaturierungsmaßnahmen am Maltengraben geplant.

Nordöstlich der Siedlung befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches von einer Ruderalfläche umgeben und eingezäunt ist. Den nördlichen Abschluss des derzeitigen Siedlungsbereiches bildet ein Erdwall, der durch eine strukturreiche Hecken- und Hochstaudenvegetation gekennzeichnet ist. Daran schließt sich intensiv bewirtschaftete Ackerfläche an.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Ortslage Großluga mit einer vorwiegend zweigeschossigen durchgrünten Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren an. Der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Maltengraben bildet eine natürliche Begrenzung zum Planungsgebiet. Im Süden wird das Gebiet durch die Dohnaer Straße (B 172) begrenzt. Das südlich der Dohnaer Straße liegende Gelände einer ehemaligen Ziegelei ist beräumt und derzeit ungenutzt. Zukünftig soll hier jedoch wieder Lehm abgebaut werden. Der hierfür erforderliche Planfeststellungsbeschluss liegt seit 2016 vor. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Grundsätzliche Konflikte aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 348 sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Rechtslage

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am April 2015 mit Beschluss Nr. V1374/11 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348, Dresden-Großluga Nr. 4, Dohnaer Straße – Wohngebiet Großluga beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23. November bis einschließlich 29. Dezember 2015 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten nach entsprechender Beschlussfassung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr vom 27. November 2017 bis einschließlich 5. Januar 2018.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 6 von 60

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf kam es zu einer Änderung von Planinhalten, sodass eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes durchzuführen ist. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt.

Der Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde gegenüber dem 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,
- Ergänzung von Müllbereitstellungsflächen im Bereich Seerosenweg und Riedgrasweg,
- Entfall eines Baumstandortes an der südlichen Zufahrt „An der Niederung“ aufgrund der dort befindlichen Trinkwasserleitung,
- Änderung der Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgrund der aktuellen Planung für den Maltengraben (keine Einbindung in den Maltengraben möglich),
- geringfügige Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf Straucharten der öffentlichen Grünfläche und eine Baumart der Pflanzliste 5),
- Aufnahme eines Hinweises zur Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht.
- Aktualisierung von Rechtsbezüge und Änderung einzelner Formulierungen im Sinne einer besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Aussagen.

Im Nachgang zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan-Entwurf in einigen Punkten redaktionell angepasst. Dies betrifft insbesondere die Themenbereiche Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter, Leitungsrechte und Baumstandorte. Zudem erfolgte eine Präzisierung von Festsetzungen (Ausgleichsflächen und Einfriedung) und eine Anpassung der Begründung an geänderte Planinhalte sowie die Korrektur und Ergänzung bestimmter Anlagen zur Begründung. Schließlich wurden die Rechtsbezüge aktualisiert und Änderung einzelner Formulierungen im Sinne einer besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Aussagen vorgenommen.

2.2 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt auf der ca. 12,7 ha großen Fläche westlich der Ortslage Großluga und nördlich der Dohnaer Straße die Entwicklung eines Einfamilienhausstandortes, der die bestehenden Siedlungsstrukturen im Bereich An der Niederung städtebaulich abrundet. Die Bestandsbebauung wurde von der Bauland GmbH als Bauträger und damaliger Eigentümer der Flächen auf Grundlage eines Bebauungsplan-Entwurfs aus dem

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 7 von 60

Jahr 2003 in Anwendung des § 33 BauGB realisiert. Der 1. Bauabschnitt mit ursprünglich 67 Wohneinheiten in Reihenhäusern wurde jedoch nicht vollständig umgesetzt.

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sowie der geänderten städtebaulichen Vorstellungen des neuen Eigentümers, der Baywobau Dresden GmbH, besteht ein Erfordernis für ein neues Planverfahren.

2.3 Zielsetzung der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist, unter Einbeziehung des bereits realisierten Bauabschnittes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, welches unter besonderer Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte bei der städtebaulichen Planung ein kosten- und flächensparendes Bauen ermöglicht. Mit dem Bebauungsplan Nr. 348 soll dem Bedarf an Eigenheimstandorten bzw. Eigenheimen im Ortsamtsbereich Prohlis Rechnung getragen werden. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit der Neuerrichtung von ca. 60 freistehenden Einfamilienhäusern. Die Größe der Baugrundstücke wird zwischen 500 m² und 900 m² betragen.

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348 folgende Planungsziele verfolgt:

- Erweiterung und Abrundung des vorhandenen Siedlungssplitters im Bereich An der Niederung/Riedgrasweg/Binsengeweg/Seerosenweg in Großluga,
- Schaffen des Baurechts für die Einordnung selbst genutzten Wohneigentums in Form von Einfamilienhäusern,
- harmonische Einordnung des Eigenheimstandortes in die Umgebungsbebauung durch die ortsbildverträgliche Gestaltung der Gebäudekubaturen,
- landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Übergangs zur freien Landschaft durch Erhalt und Ergänzung der Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes,
- Sicherung öffentlicher Grün- und Freiflächen,
- Ausweisung von Flächen für die notwendigen Erschließungsanlagen und Sicherung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

2.4 Städtebauliche Zielstellung

Mit dem Bebauungsplan soll die westlich der Ortslage Großluga und nördlich der Dohnaer Straße gelegene Fläche einer baulichen Entwicklung mit Eigenheimen zugeführt und der bereits vorhandenen Siedlungssplitter im Bereich An der Niederung/ Riedgrasweg/Binsengeweg/Seerosenweg in nördlicher und westlicher Richtung abgerundet werden.

Die im Gestaltungsplan (Anlage 1 zur Begründung) dargestellte städtebauliche Lösung enthält insgesamt etwa 5 ha Flächenpotenzial für den Wohnungsbau und rundet die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Wohngebiet Großluga in Form eines kompakten, aber trotzdem durchgrünten Wohngebietes für Einfamilienhäuser ab.

Das Bebauungsgebiet gliedert sich in zwei Teile. Die Grenze zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilbereich liegt im Bereich des topographischen Wechsels, eines in Ost-

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 8 von 60

West-Richtung verlaufenden bewachsenen Böschungsbereiches. Das Plangebiet bietet mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept die Möglichkeit für die Neuerrichtung von 38 Einfamilienhäusern im nördlichen Bereich und von 25 Einfamilienhäusern im südlichen Bereich. Die Grundstücksgrößen der angebotenen 63 Parzellen liegen zwischen 500 m² und 900 m². Die Wohnbauflächen umfassen etwa die Hälfte des Plangebietes.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist die Nutzungsänderung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im Umfang von ca. 3,6 ha verbunden. Die verfolgte Planung steht in Einklang mit den Planungszielen der Stadt, dem Bedarf an Eigenheimstandorten im Stadtgebiet Rechnung zu tragen und den vorhandenen Siedlungssplitter städtebaulich sinnvoll abzurunden. Der vorliegenden städtebaulichen Lösung wird daher der Planungsvorrang gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielstellung ist mit Ausnahme der vorhandenen Reihenhausgruppen durchweg eine offene, maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen. Die Gebäude sollen sich an die Umgebungsbebauung anpassen und einen möglichst harmonischen Übergang zu den angrenzenden Freiraumbereichen gewährleisten. Zur Gestaltung der Wohngebäude werden im Rechtsplan entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Erschließung der geplanten Einfamilienhäuser erfolgt aus südlicher Richtung von der Dohnaer Straße über die Straße An der Niederung sowie aus nordöstlicher Richtung über die Lugaer Straße.

Die geplante Bebauung mit 25 Einfamilienhäusern im südlichen Teilbereich stellt die direkte Fortsetzung des vorhandenen Wohngebietes im Bereich An der Niederung/Riedgrasweg/Binsenweg/Seerosenweg dar. Im nördlichen Teilbereich schließen sich 38 Parzellen in regelmäßiger Anordnung entlang einer ringförmig verlaufenden Planstraße an. Die Verbindung zwischen beiden Teilbereichen wird im östlichen Bereich über einen öffentlichen Fuß- und Radweg sowie im westlichen Bereich über einen befahrbaren Wohnweg in Verlängerung der Straße An der Niederung sichergestellt. Durch die Gestaltung des 4,50 m breiten Wohnweges als verkehrsberuhigter Bereich soll sichergestellt werden, dass es im Plangebiet nicht zu Durchgangsverkehr kommt.

Kernpunkte des grünordnerischen Konzeptes sind die Grünzäsuren an den Gebietsrändern sowie der Freiraumbereich, der in Ost-West-Richtung zwischen dem nördlichen und südlichen Baugebiet verläuft. In diesem Bereich ist auch ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen. Durch die Erweiterung der vorhandenen Grünflächen an der westlichen Grenze um neue private Grünflächen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird eine Eingrünung des Baugebietes im Übergang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen geschaffen.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 9 von 60

Funktionen. Hinsichtlich der räumlichen Bevölkerungsentwicklung ist dies die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte über den Eigenbedarf hinaus. Unter anderem ist damit die Bereitstellung von ausreichenden Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau in seinen unterschiedlichen Ausprägungen verbunden.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 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 Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Der beabsichtigten Wohnbebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Nördlich des Plangebietes weist der Regionalplan eine Vorrangausweisung für den Neubau der S172 Ortsumfahrung Großluga aus. Die Verlegung der Bundesstraße 172 wird durch den Straßenbaulastträger nicht mehr verfolgt und ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Dresden nicht mehr enthalten. Die ebenfalls im Regionalplan festgesetzte Grünzäsur wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden, Teil-Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt, an die sich im Norden, Osten und Süden Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Im Entwurf des neuen FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt. Der Bereich des Maltengrabens ist als Fließgewässer und Vernetzung von Grünflächen dargestellt.

Die geplanten Nutzungen innerhalb der Grenzen des Plangebietes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Am 25. Februar 2016 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Zukunft Dresden 2025+“ beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für Alle.

Bei der 2016 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung von der Firma empirica ag durchgeführten gesamt-städtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden bis zum Jahr 2030 ein Neubaubedarf von ca. 5 800 Eigenheimen ermittelt.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 348 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Eigenheimangeboten im Stadtgebiet und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 10 von 60

3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Dresden

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept (IEuKK) bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert werden. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und die hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden. Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien.

3.5 Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse

Bebauungsplan 15, Dresden-Großluga Nr. 1, Dohnaer Straße – Nordseite

Im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 348 steht der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 15, Dresden-Großluga Nr. 1, Dohnaer Straße – Nordseite vom 20. September 1990. Dieser hatte ursprünglich die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zum Ziel.

Da sowohl die Planungsinhalte als auch der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens mehrfach geändert wurden, fanden im Zeitraum zwischen 1994 und 2004 drei Offenlagen statt. Diese mündeten jedoch – aufgrund nicht abschließend zu bewältigender Konflikte – nicht in einen Satzungsbeschluss für das ursprünglich ca. 25 ha große Plangebiet nördlich der Dohnaer Straße.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 15. Juni 1994 wurde vom damaligen Eigentümer der Flächen ein 1. Bauabschnitt mit Reihen- und Einzelhäusern im südöstlichen Bereich des Plangebietes in Anwendung des § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“ realisiert.

Das Planungserfordernis für den Bebauungsplan Nr. 15 besteht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 348 nicht mehr. Die noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden mit dem Bebauungsplan Nr. 348 überplant. Daher ist beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 aufzuheben.

Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben „Ausbau des Maltengraben zwischen Dohnaer Straße und Einmündung in den Lockwitzbach“ in Dresden-Großluga

Innerhalb des Plangebietes verläuft an der östlichen Grenze der Maltengraben, ein öffentliches Gewässer 2. Ordnung, für welches eine Renaturierung in Vorbereitung ist. Der Planfeststellungsbeschluss zum „Ausbau des Maltengraben zwischen Dohnaer Straße und Einmündung in den Lockwitzbach“ liegt seit Januar 2001 vor. Die Umsetzung des Gewässerabschnitts zwischen Dohnaer Straße und Lugaer Straße wird derzeit vorbereitet und soll 2018 begonnen werden.

Ziel ist es, den derzeit in Hochlage auf einem Damm geführten Maltengraben, der hydraulisch weitgehend nicht mehr funktionsfähig ist, durch einen naturnahen Gewässerausbau in

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 11 von 60

ein leistungsfähiges Fließgewässer in normaler Geländeeinbettung umzugestalten. Zugleich soll der Hochwasserschutz verbessert werden.

3.6 Weitere rechtliche Bindungen

Hochwasserschutz

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich am Maltengraben im Bereich des Dükers unter der Lugaer Straße ein rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Gewässer zweiter Ordnung. Mit Umsetzung der geplanten Gewässerrenaturierung wird dieses Überschwemmungsgebiet nicht mehr existent sein.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 21 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich, in unmittelbarer Nähe bekannter archäologischer Kulturdenkmale (Dorfkern aus dem Mittelalter) die nach § 2 Abs. 5 g SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Die archäologischen Prospektionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 1995 abgeschlossen.

Radonschutz

Das Plangebiet ist durch ein geogen bedingtes erhöhtes Radonrisiko gekennzeichnet. Durch eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude werden Überschreitungen des zulässigen Richtwertes für Radon in den Gebäuden verhindert.

Altlasten

Das Sächsische Altlastenkataster verzeichnet keine Altlastenverdachtsflächen oder Altstandorte einer gewerblichen Vornutzung im Plangebiet.

3.7 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen. Die vorliegende Planung schafft Baurecht für die Einordnung von Eigenheimen in einer für diese Bauform attraktiven Stadtrandlage. Das Baugebiet ist über das bestehende Straßennetz sowohl durch den Individual- als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr an das Stadtzentrum angeschlossen. Im Bereich der Ortslage Großluga befindet sich eine Grundschule. Weitere Sozial- und Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Bereich Niedersedlitz und

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 12 von 60

ProhliS. Das Gebiet selbst bietet, insbesondere durch die geplanten Grün- und Freiflächen, gute und vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung für alle Bewohner.

4. Grünordnung

Zum Bebauungsplan-Entwurf wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Grohmann ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser enthält die Bestandsaufnahme sowie die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und schlägt grünordnerische Festsetzungen für den Bebauungsplan vor. Durch die Übernahme der Grünordnungsfestsetzungen in den Bebauungsplan finden die grünordnerischen Belange weitestgehend Berücksichtigung.

4.1 Grünordnerische Entwicklungsziele

Ziele der grünordnerischen Maßnahmen sind vor allem die Vermeidung des Eintrittes eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG, die Schaffung hochwertiger Ersatzlebensräume für geschützte Tierarten, die Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftsraum und die Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Klima.

Die Umsetzung des B-Planes hat laut dem Ergebnis einer speziellen Artenschutzprüfung (SAP) zur Folge, dass bei mehreren europäisch geschützten Tierarten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten können. Eine Rechtmäßigkeit des B-Planes kann nur unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen inklusiver vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden. Deshalb sollen für geschützte Tierarten auf einem Teil des Plangebietes Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung durchgeführt werden. Zwischen der nördlichen Grenze des Wohngebietes und der Lugaer Straße ist die Entwicklung neuer großflächiger hochwertiger Lebensräume für nach BNatSchG geschützte Vogelarten vorgesehen. Diese haben eine deutliche Aufwertung der jetzigen Ackerflächen zur Folge.

Die Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftsraum und die Minderung des Eingriffes in das Schutzgut Klima sollen durch eine anspruchsvolle Durchgrünung des Gebietes sowie durch die Erhaltung und Verbesserung eines Grünraum-Verbundes in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung erreicht werden. Durch die Erweiterung der vorhandenen Grünflächen entlang der westlichen Grenze um neue private Grünflächen werden der bereits vorhandene Nord-Süd Verbund gestärkt und es wird eine äußere Eingrünung des neuen Ortsrandes als Übergang zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen geschaffen. Weitere private Grünflächen sollen innerhalb des Plangebietes und im nördlichen Bereich angelegt werden. Diese neuen privaten Grünflächen sollen mit standortgerechten Rasen-, Strauch- und Baumpflanzungen gestaltet werden. Es werden öffentlich nutzbare Freiflächen für das neu entstehende Wohngebiet durch die Anlage eines Spielplatzes an der westlichen Grenze entstehen.

Durch die Sicherung und Herstellung begrünter Freiflächen, die Beschattung versiegelter Flächen und durch die starke Durchgrünung des gesamten Plangebietes werden sich im Gebiet relativ ausgeglichene klimatische Verhältnisse entwickeln. Um die Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu minimieren, wurde für die Planung einer Baumreihe entlang der Dohnaer Straße bei der Wahl von Baumarten auf klein- bis mittelkronige Baumarten zurückgegriffen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

4.2 Naturschutzfachliche Ziele / Eingriffsregelung

Die grundsätzliche Herangehensweise der Bebauungsplanung in Bezug auf die Grünordnung ist, Konflikte zu vermeiden und Eingriffe zu minimieren. Mit der Planung ergeben sich dennoch Konflikte, insbesondere hinsichtlich der Flächenneuversiegelung. Im Bebauungsplan werden Festlegungen getroffen, die die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und die Vegetation begrenzen.

In Bezug auf die Zielsetzung der Planung ist festzuhalten, dass das Plangebiet die maßgeblichen Veränderungen an seiner ursprünglichen Struktur bereits durch die teilweise Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfuhr. Die erheblichen Beeinflussungen des Biotoppotenzials, des Landschaftsbildes etc. wurden somit schon vorbereitet bzw. vollzogen.

Mit der Abrundung des Baugebietes wird eine unbebaute, bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche neu versiegelt. Durch die vorgeschlagene Bebauung mit Einfamilienhäusern anstelle der ursprünglich geplanten Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten, durch die Reduzierung der Erschließungsflächen sowie durch den deutlich verkleinerten Gebietsumfang kann die Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser und Klima gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 15 erheblich reduziert werden.

Vollzug der Eingriffsregelung

Nach den §§ 14 bis 17 BNatSchG ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich erforderlich. Ein Bebauungsplan stellt keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar, jedoch schafft er in der Regel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Demzufolge ist die Eingriffsregelung zu beachten und der Eingriff durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist die ausreichende Kompensation im Sinne der Belange von Natur und Landschaft nachzuweisen.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Umweltbericht schutzgutbezogen aufgeführt.

Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind *Ausgleichsmaßnahmen* mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild in räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Ist dies nicht vollständig möglich, sind *Ersatzmaßnahmen* außerhalb des Plangebietes notwendig, d. h. Maßnahmen, die geeignet sind, die betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 15 von 60

4.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

4.3.1 Bilanzierung der flächenhaften Eingriffe

Im grünordnerischen Fachbeitrag erfolgte eine ausführliche Bilanzierung, deren Ergebnisse im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden.

Die Grundlage der Bewertung des Eingriffes bilden das Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft (Dresdner Modell) in Verbindung mit der Kostenerstattungssatzung für Eingriffe vom 07.02.2003 sowie die gutachterliche Bewertung nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden vom August 2016. Ziel ist es, schutzgutbezogen den Wert des Bestandes mit dem der Planung zu vergleichen. Dabei wird jeder Biotoptyp in eine Flächenkategorie eingeordnet und erhält einen Flächenwert. Auf diese Weise erhalten der Bestand und die Planung einen Wert. Die Differenz zeigt, ob sich der Zustand verbessert oder verschlechtert. Die ausführliche Bilanzierung der einzelnen Schutzgüter ist im Grünordnungsplan nachvollziehbar dargestellt.

In der Bilanzierung wird das vorhandene Wohngebiet nicht berücksichtigt, da es zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB gehört und deshalb nicht eingriffsrelevant ist.

Die Flächen des Maltengrabens sind Bestandteil einer planfestgestellten Maßnahme des Umweltamtes der Stadt Dresden, in der die Hochlage des Grabens zurückgebaut und das Gewässer naturnah ausgebaut wird. Im Zuge der Bilanzierung des B-Planeingriffes wird die Aufwertung des Maltengrabens im Abschnitt zwischen Dohnaer und Lugaer Straße mit angerechnet.

Da es nur für den Bereich des Maltengrabens aufgrund der Anlage eines öffentlich nutzbaren Weges und der neuen extensiven Begrünung zu einer Aufwertung der Erholungseignung kommt, wird nur dieser Bereich des Plangebietes für die Erholungseignung bilanziert (siehe Tabelle [Seite 15](#)).

Bilanzierung Plangebiet

Schutzgut	Arten und Biotope	Boden	Wasserhaushalt	Klima
Gesamtpunktwert nach dem Eingriff durch die Umsetzung des B-Plan Nr. 348	33.080	-22.628	-11.489	38.251
Gesamtpunktwert vor dem Eingriff durch die Umsetzung des B-Plan Nr. 348	33.635	-17.557	-7.054	88.284
Bilanz	-555	-5.071	-4.435	-25.017*

* Halbierung des Punktwertes gemäß gutachterlicher Bewertung nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden von 08/16 von -50.033 auf -25.017 Punkte.

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, verbleibt auch mit den festgesetzten und in die Bilanzierung eingeflossenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Defizit nach Realisierung der Planung.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 16 von 60

Daher sind die verbleibenden Eingriffe nach Art des beeinträchtigten Schutzgutes durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Das in der Eingriffs-/Ausgleichbilanz verbleibende Defizit kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wurden Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt.

Mit der Umsetzung der CEF-Maßnahme „Naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur“ wird eine naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung auf einer Fläche von 1 ha auf den westlich angrenzenden Ackerflächen für Vögel der Feldflur (Feldlerche und Schafstelze) umgesetzt. Diese Maßnahme führt aufgrund der extensiveren Nutzung zu einer Aufwertung der Ackerflächen, die als Kompensation für das B-Plangebiet angerechnet wird.

Mit der Umsetzung der Maßnahme E1 Gorbitz, Flurstück 865/2 (ehemaliger Parkplatz Leutewitzer Ring) wurden nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen Gehölzpflanzungen umgesetzt und eine Parkanlage angelegt. Diese Aufwertung durch die Pflanzungen wird anteilig dem Bebauungsplan Nr. 348 zugerechnet.

Mit der Umsetzung der Maßnahme E2 Ehemalige Schweinemast Dölzschen auf den Flurstücken 70/1 und 81 der Gemarkung Dresden-Roßthal und den Flurstücken 119/1, 120/1 und 104/3 der Gemarkung Dresden-Dölzschen wurde nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen und Gebäude eine Gehölzfläche im Sinne eines Laubmischwaldes angelegt. Dies führt zu einer Aufwertung mehrerer Schutzgüter.

Abschlussbilanz zu Eingriff und Kompensationsmaßnahmen:

Schutzgut	Arten u. Biotope	Boden	Wasserhaushalt	Biotopverbund	Klima	Erholungseignung
Ergebnis Bilanz B-Plan Nr. 348	-555	-5.071	-4.435	0	-25.017	0
Maßnahme Maltengraben (PFB 1)	-539	1.030	-415			595
Ergebnis Bilanz CEF- Maßnahme Naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur	4.000	1.000	0	0	0	0
Maßnahme E1 ehem. Parkplatz Leutewitzer Ring in Gorbitz	4.220	0	1.432	0	4.098	716
Maßnahme E2 ehemalige Schweinemast in Dölzschen	1.626	891	1.425	207	16.600	0
Abschlussbilanz	8.752	-2.150	-1.163	207	-4.319	1.311

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 17 von 60

4.3.2 Fazit der Bilanzierung

Die Bilanzierung zeigt nach Umsetzung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im B-Plangebiet sowie der CEF-Maßnahme auf den angrenzenden Ackerflächen außerhalb des B-Plangebietes folgende Ergebnisse auf:

Beim Schutzgut Arten und Biotop kommt es zu einem Defizit von -555 Punkten. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von -5.071 Punkten, für das Schutzgut Wasserhaushalt verbleibt ein Defizit von -4.435 Punkten. Für das Schutzgut Klima verbleibt ein deutliches Defizit von -25.017 Punkten bestehen. Durch die Umsetzung des B-Planes kommt es insgesamt aufgrund der deutlichen Abwertung der meisten Schutzgüter zu einer erheblichen Verschlechterung im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation. Das verbleibende Defizit, insbesondere beim Schutzgut Klima, kann nicht im B-Plangebiet ausgeglichen werden.

Das Gesamtdefizit aus dem B-Plangebiet lässt sich nur durch die Kombination und Anrechnung der Maßnahmenfläche zum „Ausbau des Maltengraben zwischen Dohnaer Straße und Einmündung in den Lockwitzbach“ in Dresden-Luga (PFB1) sowie von einer CEF-Maßnahme im näheren Umfeld des B-Plangebietes und zwei externen Maßnahmen innerhalb der Stadtgrenze von Dresden kompensieren. Als externe Ersatzmaßnahmen sind die Maßnahme E1 Gorbitz (ehemaliger Parkplatz Leutewitzer Ring) und die Maßnahme E2 (ehemalige Schweinemast Dölzchen) vorgesehen.

Bei dem Schutzgut Arten und Biotop ergibt sich unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahme und der Ersatzmaßnahmen ein deutlicher Bilanzüberschuss. Die Bilanz der Erholungseignung und der Biotopverbundfunktion weist ebenfalls ein Überschuss auf. Beim Schutzgut Boden, Wasserhaushalt und Klima verbleibt jeweils ein Defizit, welches nicht ausgeglichen werden kann. Die Kompensation wird durch die positiven Bilanzen der Schutzgüter Arten und Biotop, Biotopverbundfunktion und Erholungseignung erreicht.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südlicher Richtung über die Dohnaer Straße und aus nordöstlicher Richtung über die Lugaer Straße. Über die Dohnaer Straße, die als Bundesstraße B 172 die Hauptverbindung nach Heidenau/Pirna bzw. in die Dresdner Innenstadt darstellt, ist das Gebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Mit dem Bau der Bundesautobahn A 17 wurde ca. 500 m westlich des Plangebietes der Autobahnzubringer „Heidenau-West“ an die B 172 angebunden.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Dresdner Stadtbuslinie 65 (Blasewitz – Heidenau/Luga sowie die regionale Buslinie H/S (Pirna-Sonnenstein – Dresden-Prohlis) sichergestellt. Die Linie 65 verknüpft Großluga mit der S-Bahn-Station Dresden-Niedersedlitz. Die Linie H/S ist in Dresden-Prohlis mit mehreren Straßenbahnlinien sowie mit weiteren Buslinien vernetzt.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 18 von 60

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Haltestelle Dohnaer Straße wird der Flächenbedarf für die Neuerrichtung eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges von der Einmündung der Straße An der Niederung bis zur Bushaltestelle durch die Festsetzung einer erweiterten Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Haltestelle Krebsler Straße befindet sich ca. 250 m vom Plangebiet entfernt auf der Dohnaer Straße. An der Haltestelle Krebsler Straße Nord hält die Buslinie 65 derzeit nur in landwärtiger Fahrtrichtung. Bleibt dies so, bedeutet dies eine nicht zufrieden stellende ÖPNV-Anbindung für die künftigen Anwohner des nördlichen Baugebietes. Um Umwege und zusätzliche Fahrzeit für die Fahrgäste zu ersparen sowie die Attraktivität des ÖPNV-Angebots zu steigern, ist in der weiteren Planung die Anordnung einer stadtwärtigen Haltestelle Krebsler Straße Nord im Zuge der Lugaer Straße zu prüfen.

5.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich in die Baugebiete Nord und Süd unterteilt. Die Erschließung des südlichen Teils des Plangebietes erfolgt von der Dohnaer Straße über die vorhandene Straße An der Niederung. Das nördliche Baugebiet wird über eine neue Erschließungsstraße von der Lugaer Straße erschlossen. Die Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baugebiet erfolgt über einen 4,50 m breiten befahrbaren Wohnweg.

Die Erschließung der nördlichen Wohnbebauung erfolgt von der Lugaer Straße aus über eine ca. 570 m lange Planstraße, die bis zur Einmündung des vorhandenen Weges entlang des Maltengrabens (Bau-km 0+090,00) mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn und einem 2,50 m breiten Gehweg ausgebildet wird. Danach wird die Straße als 6,75 m breite Mischverkehrsfläche angelegt, mit 2 m breiten Bauminseln und ausgewiesenen PKW-Längsparkständen.

Im Bereich der südlichen Wohnbebauung wird die Straße An der Niederung teilweise umgestaltet. Zwischen der Dohnaer Straße und dem Bauungsbeginn (Bau-km 0+060,00) wird die vorhandene Fahrbahnbreite von 6,50 m beibehalten und am östlichen Fahrbahnrand ein 2,50 m breiter Gehweg angebaut. Bei Bau-km 0+060,00 wird zur Verkehrsberuhigung die Fahrbahn auf 4,50 m Breite eingeengt. Danach wird die Fahrbahn bis zum Ende der Straße um 1 m auf 5,50 m Breite zurückgebaut, wobei sich westlich ein neuer 2,00 m breiter Gehweg anschließt. Östlich wird zwischen der o.g. Einengung und dem Seerosenweg ein Längsparkstreifen angelegt, der von Bauminseln und Grundstückszufahrten unterbrochen wird, und dahinter ein 2,00 m breiter Gehweg. Damit wird die nördlich des Seerosenweges vorhandene Gestaltung des Straßenraumes fortgeführt. Im Gehweg werden zwei Querungsstellen für Fußgänger behindertengerecht ausgebaut.

Der o.g. Wohnweg in Verlängerung der Straße An der Niederung soll die durchgängige Befahrbarkeit des Wohngebietes ermöglichen und Umwege für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen vermeiden. Zugleich soll durch entsprechende verkehrsrechtliche und bauliche Maßnahmen (Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs, Gestaltung als Mischverkehrsfläche, Einengungen und Bepflanzungen) Durchgangsverkehr vermieden werden.

Zur Verbindung der Baugebiete Nord und Süd ist außerdem auf der Ostseite des Plangebietes ein 2,50 m breiter öffentlicher Geh- und Radweg von der Planstraße Nord entlang des vorhandenen Regenrückhaltebeckens bis zum Riedgrasweg geplant.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 19 von 60

Gegenwärtig stehen für die vorhandenen 37 Wohneinheiten 12 Parkplätze im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum zur Verfügung. Zur Reduzierung des Parkdrucks im Gebiet nach Realisierung der geplanten Bebauung sollen im südlichen Bereich der Straße An der Niederung sowie entlang der Planstraße Nord insgesamt weitere 26 Parkplätze für den Besucherverkehr baulich hergestellt werden. Die für die neuen Wohngrundstücke erforderlichen Stellplätze sollen grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Pro Baugrundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

6. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der stadttechnischen Erschließung des Plangebietes ist die mit den maßgebenden Ämtern der Landeshauptstadt Dresden und den Versorgungsunternehmen abgestimmte Erschließungsplanung der IPROconsult GmbH. Die nachfolgenden Aussagen basieren auf dieser Konzeption.

6.1 Regenwasser

Für die vorhandene Wohnbebauung erfolgt die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken (RRB 1) auf der Ostseite des Plangebietes, aus dem ein gedrosselter Abfluss in eine Versickerungsrigole im Norden des Plangebietes abfließt. Auch die neue Wohnbebauung kann mit wenigen Ausnahmen (siehe unten) an das vorhandene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Das Becken hat ein nutzbares Volumen von ca. 690 m³. Bis zum Anspringen des Notüberlaufs stehen weitere 690 m³ zur Verfügung. Der Volumennachweis wurde für alle angeschlossenen Flächen mit einem 10-jährigen Regenereignis geführt. Zur Kontrolle der Überflutungsprüfung wurde ein 30-jähriger Bemessungsregen angesetzt. Auch hier springt der Notüberlauf nicht an.

Ausnahme ist die Bebauung nördlich bzw. nordwestlich der Planstraße 1. Hier erfolgt kein Anschluss an das Regenwassersystem. Das Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Der vorhandene Boden ist etwa ab einer Tiefe von 2,40 m für eine Versickerung geeignet. Die Dachflächen dürfen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei gedeckt werden, da das Regenwasser versickert werden soll und bei Anwendung dieser Arten eine aufwändige Regenwasserbehandlung errichtet werden müsste.

Zur Vermeidung von Schäden bei Starkniederschlagsereignissen durch wild abfließendes Hangwasser von den Feldflächen südlich der Dohnaer Straße ist die Errichtung eines weiteren Regenrückhaltebeckens (RRB 2) nördlich der Dohnaer Straße zwischen der Straße „An der Niederung“ und dem Maltengraben vorgesehen (siehe auch Punkt 6.5). Die Rückhalteanlage wird als offenes Erdbecken mit einem vorgeschalteten Absetzbecken ausgestattet. Der Beckenauslauf erfolgt gedrosselt über eine Rohrleitung DN 200 und bindet in den Maltengraben ein. Die Drosselmenge ist abhängig vom Regenereignis und beträgt 10 l/s bei einem 10-jährigen Regenereignis und 55 l/s bei einem 30-jährigen Regenereignis.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 20 von 60

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet kann im freien Gefälle entwässert werden. Der Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung erfolgt nördlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens (RRB 1) zwischen den Schächten 38K53 und 38K54. Für die Erschließung der südöstlichen Parzellen muss der öffentliche Schmutzwasserkanal im Seerosenweg um ca. 30 m verlängert werden.

6.3 Sonstige Medien

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird in Ost-West-Richtung von einer Trinkwasserleitung DN 600 und der Hochdruckgasleitung Sporbitz - Kauscha (DN 200, außer Betrieb) durchquert. Die Trassen werden von der Baumaßnahme nicht berührt.

Zur Realisierung der Trinkwasserversorgung des 1. Bauabschnittes wurde von der das Plangebiet schneidenden Transportleitung DN 600 ein Abzweig DN 150 gelegt, der mit fortschreitender Bebauung des Plangebietes zum Ringnetz ausgebaut werden soll. Der Anschluss im Süden erfolgt am aktuellen Nordende der Straße „An der Niederung“.

Derzeit stehen bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet 48 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken über einen Zeitraum von 2 Stunden von den Hydranten des umliegenden Trinkwassernetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt über einen Niederspannungsanschluss an der Lugaer Straße. Im Wohngebiet werden 2 Verteilerschränke angeordnet. Der vorhandene Trafo nördlich des Hauses Riedgrasweg 3 wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf einen neuen Standort westlich des Hauses Riedgrasweg 1 versetzt. Parallel zur Niederspannungstrasse erfolgt die Verlegung von FM- Kabeln im Schutzrohr der DREWAG.

Gasseitig ist das Gebiet des 1. Bauabschnittes über eine Mitteldruckgasleitung DN 200 erschlossen, die zu einer Ringleitung im Wohngebiet ausgebaut ist. Der Anschluss für die neue Bebauung erfolgt nördlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und am aktuellen Nordende der Straße „An der Niederung“.

Die Anbindung der Telekom-Erschließung erfolgt an der Lugaer Straße.

6.4 Erforderliche Geländeregulierungen

Das nördliche Baugebiet liegt zur Zeit in einer Senke. Damit die Entwässerung der Straßen und Grundstücke an das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB 1) erfolgen kann, muss auf der gesamten Fläche ein Erdstoffauftrag erfolgen. Vor Baubeginn ist dazu auf der gesamten Fläche der Oberboden von ca. 40 cm abzutragen und für einen späteren Wiedereinbau zwischenzulagern. Als Auftragsmassen unter den geplanten Straßen sind nichtbindige, verdichtungsfähige Erdstoffe lagenweise bis OK Planum einzubauen und zu verdichten.

Als Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung im südlichen Plangebiet ist ein breiter Grünstreifen geplant. Über diesen können die Höhenunterschiede zwischen dem nördlichen und südlichen Baugebiet ausgeglichen werden.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 21 von 60

Als Sicherheit gegen das Überlaufen des Maltengrabens bei Hochwasser ist die Planstraße 1 (Baugebiet Nord) ansteigend geplant, so dass kein Wasser in das Wohngebiet laufen kann. Die östlichen Grundstücke werden gegenüber dem an den Maltengraben angrenzenden Gelände um ca. 50 cm höher gesetzt.

6.5 Schutz gegen wild abfließendes Hangwasser

Bei ungünstigen hydrologischen Verhältnissen fließen große Mengen Wasser und Schlamm von den südlich oberhalb des Plangebietes liegenden Feldern ab. Dadurch kommt es zu Überflutungen der „Alten Landstraße“ und der B172. Das anfallende Wasser fließt entlang der Straßengraben in Richtung Maltengraben und über die Straße „An der Niederung“ in das Wohngebiet ab. Damit zukünftig eine Überflutung des Plangebietes verhindert wird, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1) Sedimentationsflächen

Nördlich der B172 sowie westlich der Straße „An der Niederung“ wird ein Grüngürtel zur Reduzierung der Fließgeschwindigkeit des wild abfließenden Wassers angelegt. Der Grüngürtel besteht aus 50 cm hohen Erdwällen, die in einem Abstand von 14 m senkrecht zur Fließrichtung angeordnet werden. Das vorhandene Gelände wird dabei nicht verändert.

In dem vorgesehenen Bereich entstehen somit 7 Erdwälle, die in Richtung Norden ebenfalls durch einen Erdwall miteinander verbunden werden. Die Erdwälle werden auf der Krone mit einer Reihe Sträuchern und ansonsten mit Gras bepflanzt. Dadurch entstehen zusätzliche Rückhalteräume, in denen sich Sedimente ablagern können. Bei einem Starkregenereignis werden die Erdwälle überströmt und das überschüssige Wasser fließt über den verlängerten Straßengraben und einen neuen Durchlass DN 500 durch die Straße „An der Niederung“ dem Absetz- und Regenrückhaltebecken zu. Von der Straße „An der Niederung“ aus wird eine Zufahrt zum Grüngürtelbereich erstellt. Die einzelnen Erdwälle sind am nördlichen Ende überfahrbar zu gestalten, so dass jeder Bereich mit Pflegefahrzeugen erreicht werden kann. Die Fahrwege sind mit Schotterrasen zu befestigen. Die Pflege der Sedimentationsfläche soll vom Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft der Stadt Dresden übernommen werden.

2) Regenrückhalteanlagen

Hinter dem neuen Durchlass DN 500 wird ein Absetzbecken mit Dauerstau zur Reinigung des anfallenden Regenwassers angeordnet. Es schließt sich ein Regenrückhaltebecken (RRB 2) mit einem nutzbaren Volumen von ca. 700 m³ in offener Erdbauweise an, da das zufließende Wasser nur gedrosselt in den Maltengraben eingeleitet werden darf. Für die Ablaufdrosselung wird ein Schachtbauwerk errichtet, von dem aus die Drosselleitung DN 250 Richtung Maltengraben verlegt wird. Zusätzlich muss ein mit Wasserbaupflaster befestigter Notüberlauf aus dem Regenrückhaltebecken in den Maltengraben gebaut werden.

Die Einleitstellen in die Becken und den Maltengraben werden mit Wasserbausteinen befestigt. Die Einzäunung des Regenrückhaltebeckens erfolgt mit einem Stabgitterzaun. Im nördlichen Bereich wird das Becken durch die geplante Lärmschutzwand abgegrenzt.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 22 von 60

Die Zufahrt wird mit einem zweiflügligen Tor versehen. Am östlichen Ende im Bereich der Drosseleinrichtungen und am Absetzbecken wird jeweils ein Schlupftor (B = 1 m) angeordnet.

Das Regenrückhaltebecken wird im Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt Bestandteil der öffentlichen Straße (als Nebenanlage gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 SächsStrG). Die Betreuung dieser Anlage wird der Stadtentwässerung Dresden übertragen.

7. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange von Freizeit und Erholung

Das Plangebiet stellt einen attraktiven Standort für die Wohnbebauung dar und soll insbesondere junge Familien mit Kindern anziehen. Die angrenzende durchgrünte Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren sowie die umgebenden unbebauten Freiflächen bieten dafür gute Voraussetzungen. Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind durch den geplanten öffentlichen Spielplatz innerhalb des Plangebietes sowie durch den vorhandenen Spielplatz an der Lugaer Straße gegeben. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder finden sich darüber hinaus in den überwiegend sehr großzügig bemessenen privaten Hausgärten.

Die Zugänglichkeit zu den Haltestellen des ÖPNV soll durch die Neuerrichtung eines Gehweges auf der Westseite der Straße An der Niederung sowie eines Geh- und Radweges auf der Nordseite der Dohnaer Straße verbessert werden, auch im Hinblick auf schulwegsichernde Maßnahmen. Durch die Dresdner Verkehrsbetriebe wird zudem die Einrichtung einer stadt-wärtigen Haltestelle „Krebsler Straße Nord“ geprüft.

Das Plangebiet liegt im gemeinsamen Schulbezirk Prohlis 2. Hier befinden sich die 89. Grundschule, Sosaer Straße 10, die 90. Grundschule, Kleinlugaer Straße 25, die 120. Grundschule „Am Geberbach“, Trattendorfer Straße 1 und die 122. Grundschule „Am Palitzschhof“, Gamigstraße 30. Für die Eltern besteht die Möglichkeit, innerhalb des gemeinsamen Schulbezirkes eine dieser Grundschulen frei zu wählen.

Für die Betreuung der Kleinkinder stehen mehrere Kindertagesstätten in Prohlis (ca. 2,3 km vom Plangebiet entfernt) sowie Niedersedlitz (in ca. 1,2 km Entfernung) zur Verfügung.

8. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die Ortslage Großluga in nordwestlicher Richtung durch ein Baugebiet für Einfamilienhäuser zu erweitern und abzurunden. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die als WA ausgewiesenen Flächen sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Das geplante Nutzungsprofil kommt dem eines reinen Wohngebietes nahe. Da jedoch die gemäß § 4 Abs. 2

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 23 von 60

BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Gebiet nicht ausgeschlossen werden sollen, wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Zur Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen und zum Schutz der vom Wohnen geprägten Umgebung sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen für das Plangebiet ausgeschlossen. Dies betrifft Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen würden die städtebauliche Zielstellung der Planung beeinträchtigen, zusätzliche Verkehrsströme anziehen und das Wohngebiet mit Lärm- und ggf. Geruchsemissionen belasten. Darüber hinaus haben die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel besondere Ansprüche an die Erschließung, die im Plangebiet nicht erfüllt werden können.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässigen Grundfläche bzw., der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe bestimmt.

Im Bereich der vorhandenen Reihenhausbauung (WA 1) ist entsprechend des Bestandes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Zahl. Für die geplante Eigenheimbauung ist zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes eines durchgrüneten Wohngebietes die GRZ mit 0,3 (WA 5, WA 6) bis 0,35 (WA 2) festgesetzt. Zur Begrenzung der Flächenversiegelung darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Zufahrten, Garagen und Stellplätzen um maximal 0,1 überschritten werden.

Im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes (WA 3 und WA 4) erfolgt aufgrund der relativ großen Baugrundstücke (> 900 m²) die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche. Die zulässige Grundfläche für die geplante zweigeschossige Eigenheimbauung ist hier mit 120 m² festgesetzt. Sie darf durch Terrassenflächen um maximal 30 m² überschritten werden.

Mit der Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer Traufhöhe von 3,60 m bei einem Vollgeschoss und 5,50 m bei zwei Vollgeschossen wird die ortstypische ein- bzw. zweigeschossige Bauung gesichert. Zur Sicherung einer einheitlichen Höhenentwicklung an den fernwirksamen Gebietsrändern ist hier die zweigeschossige Bauung zwingend festgesetzt, im Quartiersinnenbereich dagegen als Höchstzahl.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird - unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse – für die tiefer liegenden Baugrundstücke nördlich der Planstraße 1 die jeweilige Höhenlage des EG-Fertigfußbodens (OKFF EG) der geplanten Gebäude festgesetzt. Damit wird für die derzeit in einer Senke liegenden Baugrundstücke die erforderliche Geländeregulierung in Bezug auf das Höhenniveau der Planstraße geregelt. Die festgesetzte Bezugshöhe (OKFF EG) darf um maximal 50 cm über- und unterschritten werden.

In den übrigen Baugebieten bezieht sich die festgesetzte Traufhöhe auf die gemittelte Höhe der jeweils angrenzenden fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 24 von 60

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur zu erreichen, werden neben den unter 7.1.2 genannten Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung – mit Ausnahme der bestehenden Reihenhausbebauung – ausschließlich Einzelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Baugebietes in ausreichendem Maße umsetzen. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Vordächer ausnahmsweise um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

8.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Müllbereitstellungsflächen und Gemeinschaftsstellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Da die Müllbehälterstandplätze der Baugrundstücke an den beiden privaten Stichstraßen im Baugebiet Süd nicht mit 3-achsigen Müllfahrzeugen angefahren werden können und daher am jeweiligen Abholtag die Bereitstellung der Müllbehälter am öffentlichen Verkehrsraum notwendig ist, sind im Bebauungsplan Bereitstellungsflächen auf privaten Flächen unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen (Riedgrasweg bzw. Seerosenweg) festgesetzt. Die Müllbereitstellungsplätze sind durch die Grundstückseigentümer der an den privaten Wohnwegen anliegenden Grundstücke zu unterhalten.

In den Bereichen Seerosenweg/Ecke Binsenweg sowie Riedgrasweg/Ecke Binsenweg sind Bereitstellungsflächen für die im Bereich der Sackstraßen Binsenweg und Riedgrasweg anzudienenden Gebäude erforderlich. Diese beiden Straßenabschnitte können durch Entsorgungsfahrzeuge aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht befahren werden.

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese sonst das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Die Grundflächen der Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung werden deshalb im allgemeinen Wohngebiet in der Summe auf 15 m² je Baugrundstück begrenzt.

Nebenanlagen - ausgenommen Standorte für Müllbehälter und Wärmepumpen - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur hinter der straßenabgewandten Flucht des Hauptgebäudes zulässig. Auf den Grundstücksflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen. Garagen und Carports sind nur hinter der straßenseitigen Bauflucht des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Pro Baugrundstück ist maximal eine Doppelgarage bzw. ein Doppelcarport zulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Erscheinungsbildes der privaten Freiflächen im Plangebiet.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 25 von 60

8.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das vorliegende Konzept zur inneren Erschließung des Plangebietes wird im Rechtsplan durch Festsetzung der bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen und -wege als öffentliche Verkehrsflächen nachvollzogen.

Im Baugebiet Süd erfolgt die Festsetzung des Bestandes. Lediglich für die Straße An der Niederung ist eine verbreiterte Verkehrsfläche festgesetzt. Hier soll die bestehende Fahrbahn um 1 m auf 5,50 m Breite zurückgebaut werden, wobei sich westlich ein neuer 2,00 m breiter Gehweg anschließt. Östlich wird bis in Höhe des Seerosenweges ein Längsparkstreifen neu angelegt und dahinter ein 2,00 m breiter Gehweg. Damit wird die nördlich des Seerosenweges vorhandene Gestaltung des Straßenraumes fortgeführt.

Außerdem wird an der Nordseite der Dohnaer Straße eine erweiterte Verkehrsfläche festgesetzt, um den Flächenbedarf für die Neuerrichtung eines straßenbegleitenden Geh- und Radweges von der Einmündung der Straße An der Niederung bis zur Bushaltestelle planungsrechtlich zu sichern.

Das nördliche Baugebiet wird über eine neue ca. 570 m lange Erschließungsstraße von der Lugaer Straße erschlossen. Die Planstraße wird bis zur Einmündung des vorhandenen Weges entlang des Maltengrabens mit einer 6,00 m breiten Fahrbahn und einem 2,50 m breiten Gehweg ausgebildet, danach als 6,75 m breite Mischverkehrsfläche mit 2 m breiten Bauminseln und PKW-Längsparkständen.

Die Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichem Baugebiet soll über einen 4,50 m breiten befahrbaren Wohnweg in Verlängerung der Straße An der Niederung erfolgen. Die ursprünglich vorgesehene Trennung der Verkehrsanlagen des nördlichen und südlichen Baugebietes wird nach eingehender Prüfung durch die beteiligten Fachämter und Planer nicht mehr verfolgt, um Umwege für die künftigen Bewohner/-innen des Plangebietes zu vermeiden und die zusätzlichen Belastungen für die Anwohner/-innen der Krebsler Straße zu minimieren.

Der Straßenabschnitt zwischen den Baugebieten Nord und Süd ist daher im Rechtsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die verkehrsrechtliche Anordnung für diesen Abschnitt wird in der weiteren Planung geprüft. Sie obliegt der Straßenverkehrsbehörde.

Schleichverkehre durch das Plangebiet sind bei einer entsprechenden baulichen Gestaltung dieses Streckenabschnittes (Mischverkehrsfläche mit Einengungen und Bepflanzungen) auf Grund der untergeordneten Dimensionierung der Verkehrsanlagen sowie des geringen Verkehrsaufkommens aus den angrenzenden Bereichen nicht zu befürchten.

Für den Fußgänger- und Radverkehr ist auf der Ostseite des Plangebietes zusätzlich ein 2,50 m breiter öffentlicher Geh- und Radweg von der o.g. Planstraße entlang des vorhandenen Regenrückhaltebeckens bis zum Riedgrasweg geplant. Dieser Planweg ist ebenso wie der vorhandene Weg zwischen Dohnaer Straße und Seerosenweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß-/ Radweg festgesetzt.

Für den ruhenden Verkehr stehen gegenwärtig für die vorhandenen 37 Wohneinheiten 12 Parkplätze im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum zur Verfügung.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 26 von 60

Zur Reduzierung des Parkdrucks im Gebiet nach Realisierung der geplanten Bebauung sollen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt weitere 26 Parkplätze baulich hergestellt werden (im südlichen Bereich der Straße An der Niederung, entlang der Planstraße Nord sowie am Riedgrasweg, siehe Anlage 3 der Begründung).

Für das geplante Regenrückhaltebecken nördlich der Dohnaer Straße erfolgt die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fläche für Straßenentwässerung). Das neu zu errichtende Becken soll das Plangebiet gegen wild abfließendes Hangwasser von den südlich der Dohnaer Straße gelegenen Flächen schützen und Bestandteil der öffentlichen Straße werden (als Nebenanlage entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 4 SächsStrG). Betreiber des Regenrückhaltebeckens wird die Stadtentwässerung Dresden GmbH sein.

8.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt das vorhandene Regenrückhaltebecken im nordöstlichen Teil des Plangebietes als abwassertechnische Anlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers der privaten Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet erfolgt mittels dieses Regenrückhaltebeckens.

Weiterhin ist die vorhandene Versickerungsrigole im Norden des Plangebietes als Regenrückhalteanlage festgesetzt.

Die vorhandene Gasdruckregelanlage im Einmündungsbereich der Planstraße an der Lugaer Straße sowie der neue Trafo-Standort nördlich der Straße An der Niederung sind als Versorgungsanlagen mit dem entsprechenden Symbol festgesetzt.

8.1.7 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt textlich fest, dass das aus dem Plangebiet von den privaten Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser (NSW) dem bestehenden Regenrückhaltebecken RRB 1 (Flurstück 132/24) zuzuführen und aus diesem gedrosselt in die bestehende Versickerungsanlage im Norden des Plangebietes (Flurstück 130/2) einzuleiten ist. Die ursprünglich vorgesehene spätere Um- bzw. Anbindung an den dann fertiggestellten Maltengraben ist nicht mehr möglich, da sich im Zuge der Ausführungsplanung für den Um- und Neubau des Maltengrabens Änderungen in den Höhenlage der Sohle ergeben haben. Das geplante Niveau des Maltengrabens wurde gegenüber der Planfeststellung deutlich angehoben.

Im nördlichen Plangebiet (WA 4b) können fünf Baugrundstücke aufgrund der Höhenlage nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden, sodass die NSW-Bewirtschaftung auf den Grundstücken erfolgen muss. Das auf den Baugrundstücken des WA 4b anfallende NSW ist auf den privaten Grundstücksflächen vollständig zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone (begrünte Mulden oder Mulden-Rigolen) zu versickern oder zu verwerten. Da aus

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 27 von 60

ökologischer Sicht einer Infiltration ohne Vorreinigung des NSW in das Grundwasser nicht zugestimmt wird, sind Sickerschächte nicht zulässig.

Für eine oberflächennahe flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser ist der anstehende Boden aus geologischer Sicht nicht geeignet. Laut Versickerungsgutachten stehen erst in einer Tiefe ab ca. 2,40 m versickerungsfähige Schichten an.

8.1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt an der westlichen Plangebietsgrenze im Bereich zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baugebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest.

Die ca. 1.200 m² große öffentliche Grünfläche dient der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen. Durch eine entsprechende Gestaltung mit Rasen-, Strauch- und Baumpflanzungen und der Einbindung von Spielgeräten soll eine Grünfläche geschaffen werden, die wichtige Spiel- und Aufenthaltsfunktionen übernimmt.

Weiterhin ist im Baugebiet Nord entlang des Maltengrabens eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün Maltengraben festgesetzt. Es handelt sich hier um städtische Flächen.

8.1.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zwei privaten Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen Parzellen im Baugebiet Süd sind entsprechend zeichnerischer Festsetzung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten. Diese Festsetzungen erfolgen, um die Erreichbarkeit der Parzellen, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, dauerhaft zu gewährleisten.

Außerdem sind Leitungsrechte für bestehende und geplante Versorgungsleitungen festgesetzt, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen (u. a. Trinkwasserleitung DN 600 im nördlichen Bereich des Plangebietes, Ferngasleitung DN 400 parallel zur Dohnaer Straße und entlang des Maltengrabens, öffentliche Entwässerungsanlagen im Privatgrundstücken).

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Leitungsrechte dürfen nicht mit Grundstückseinfriedungen überbaut und nicht mit Bäumen und großen Sträuchern sowie Hecken bepflanzt werden.

8.1.10 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Büros Müller BBM liegen tags an der künftig geplanten schutzbedürftigen Bebauung im südlichen Bereich des allgemeinen Wohnge-

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 28 von 60

bietet Überschreitungen der Immissionsrichtwerte infolge des Straßenverkehrs auf der Bundesstraße 172 vor.

Resultierend aus den Ergebnissen der Verkehrslärmuntersuchung werden daher Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Im Rechtsplan werden die betroffenen Fassaden mit einem besonderen Planzeichen gekennzeichnet und mit dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 bezeichnet. Gemäß textlicher Festsetzung müssen die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in den gekennzeichneten Bereichen mindestens der Anforderung des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen.

Da zum Lüften geöffnete Fenster keine bzw. nur eine geringe schalldämmende Wirkung gewährleisten können, wird weiterhin festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Räume mit besonders sensiblen Nutzungen mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten sind. Davon kann abgesehen werden, wenn der für die Baugenehmigung zuständigen Behörde nachgewiesen wird, dass am konkreten Bauvorhaben ein nächtlicher Beurteilungspegel von $L_r \leq 45 \text{ dB(A)}$ eingehalten wird.

Da auch die Außenwohnbereiche (Gärten) der geplanten Wohnhäuser vor einer zu starken Beeinträchtigung durch Verkehrslärm geschützt werden sollen, wurde für die am meisten betroffenen Baugrundstücke nördlich der Dohnaer Straße die Wirksamkeit einer Lärmschutzwand überprüft. Durch das Gutachten wurde gezeigt, dass mit Hilfe von 3,00 m hohen Lärmschutzwänden - bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Baugrundstücke - zwischen dem Regenrückhaltebecken und den südlichen Baufeldern die Geräuschbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der Dohnaer Straße in den Gärten/Außenwohnbereichen tags soweit gesenkt werden kann, dass der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden kann. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festlegungen getroffen, welche die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, den Wasserhaushalt und die Vegetation begrenzen. Für den Ausgleich des nicht zu vermeidenden Eingriffs werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 29 von 60

8.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Flächenbefestigung, zur Fassadenbegrünung, zur Begrünung im Bereich der Sedimentationsflächen nördlich der Dohnaer Straße sowie zur naturnahen Gestaltung des Maltengrabens.

Vermeidbare Bodenversiegelungen sollen durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Bepflanzung der fensterlosen Fassadenflächen mit kletternden und rankenden Pflanzen trägt zu einer besseren Einbindung der Gebäude in den Siedlungsraum sowie zur Gestaltung und Gliederung der Baukörper bei und verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse. Durch die Pflanzen wird Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit erhöht. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse, auch der Lebensraumschaffung für die Fauna.

Die Begrünung der Sedimentationsfläche nördlich der Dohnaer Straße (Maßnahme M1) dient zur Vermeidung von Schäden bei Starkniederschlagsereignissen durch wild abfließendes Hangwasser von den Feldflächen südlich der Dohnaer Straße. Zugleich trägt die Bepflanzung der Flächen mit Sträuchern zu einer besseren Einbindung in den Landschaftsraum bei.

Auf der planfestgestellten und nachrichtlich übernommenen PFB-Maßnahmenfläche Maltengrabens ist die naturnahe Gestaltung des Maltengrabens umzusetzen. Die Uferbereiche außerhalb der modellierten Hochwasserflächen (HQ₁₀₀) sollen mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzt werden. Auf den restlichen Flächen entlang des Grabens sollen Sukzessionsflächen angelegt werden. Die Aufwertung der PFB-Maßnahmenfläche ist Bestandteil der Ausgleichsbilanz.

8.2.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages. Die Anpflanzungsfestsetzungen enthalten Angaben der zu verwendenden Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen sind ausschließlich heimische Arten festgesetzt.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Begrünung des Rückhaltebeckens, der privaten und öffentlichen Grünflächen, der Straßenräume und der unbebauten Freiflächen verbessern die Erholungsqualität im Plangebiet und werten das Ortsbild auf. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trägt zur Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum bei. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Beschattungswirkung der Bäume verringert, Staub wird gebunden und die Luftfeuchtigkeit wird erhöht. Diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse, auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes. Mit der Festsetzung zur äußeren

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 30 von 60

Eingrünung des Plangebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Die festgesetzten Straßenbaumpflanzungen an der Dohnaer Straße schaffen eine neue Abgrenzung und einen Schutz des Wohngebietes zur Straße hin. Es wird zudem ein Übergang zur angrenzenden Landschaft geschaffen. Durch die Vorgabe von klein- und mittelkronigen Baumarten wird die Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses vermieden.

Durch den Erhalt von Einzelbäumen können vorhandene wertvolle Biotopstrukturen als Lebensraum dauerhaft gesichert und geschützt werden. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Begrünung der privaten Grünflächen am westlichen Rand des B-Plangebietes werten das Ortsbild auf. Die Unterpflanzung der vorhandenen Bäume an der westlichen Plangebietsgrenze mit Sträuchern trägt zur Einbindung des Plangebiets in den Landschaftsraum bei.

Die Bepflanzung privater Grünflächen innerhalb des Plangebietes mit Sträuchern erhöht den Grünanteil und verbessert die Erholungsqualität im Gebiet. Diese Maßnahmen dienen, neben der Einbindung des Plangebietes und der Verbesserung der Erholungsqualität, auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse.

Der Erhalt der vorhandenen Straßenbäume ist für das Klima von Bedeutung. Die Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch die Beschattungswirkung der Bäume verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit wird erhöht.

8.2.3 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen für die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen zur Überwindung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden auf Grundlage einer artenschutzfachlichen Untersuchung des Sachverständigenbüro Hahn und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde getroffen. Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, die Lebensräume geschützter Arten zu beseitigen, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen zur Überwindung dieser Verbote festgesetzt. Durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG umfangreich abgewandt werden.

Mittels der vorgezogenen CEF-Maßnahme 1 werden im nördlichen B-Plangebiet Lebensraumverbesserungen erfolgen und Ersatzlebensräume geschaffen. Dazu werden für Vogelarten (Schwarzkehlchen, Grau- und Goldammer und Dorngrasmücke) vor dem Bau des Wohngebietes Brach- und Wiesenflächen mit lockerem Gehölzbestand geschaffen.

Mittels der CEF-Maßnahme 2 „Naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur“ wird außerhalb des Plangebietes eine naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung auf einer Fläche von 1 ha auf den westlich angrenzenden Ackerflächen für Vögel der Feldflur (Feldlerche und Schafstelze) durchgeführt.

Insgesamt kommt es durch die populationsschützenden Maßnahmen aufgrund der Nutzungsextensivierung zu einer Aufwertung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasserhaushalt. So haben diese Maßnahmen eine Multifunktionalität und es kann auch ein

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 31 von 60

großer Teil des Eingriffes in die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Wasserhaushalt kompensiert werden.

8.2.4 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage des BNatSchG. Für den innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriff in den Naturhaushalt werden Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen E1 Gorbitz (ehemaliger Parkplatz Leutewitzer Ring) und E2 (ehemalige Schweinemast Dölzchen) haben eine Aufwertung mehrerer Schutzgüter zur Folge. Die Bepflanzung der Flächen und die Nutzungsextensivierung führen zu einer Aufwertung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasserhaushalt, Klima und Erholungseignung. Beide Maßnahmen werden dem Bebauungsplan Nr. 348 anteilig zugerechnet.

8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft – unter Berücksichtigung der Ortsrandlage der geplanten Bebauung - die für das beabsichtigte Siedlungsbild erforderlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, zu Farbgebung und Materialien, zur Dachgestaltung sowie zur Freiflächengestaltung.

Im gesamten Geltungsbereich gilt, dass die Fassaden als Putzfassaden oder als Fassaden mit Holzbekleidung auszuführen sind. Für die Fassadenfarbe sind gedeckte, aus Erdfarben entwickelte Farben zu wählen. Ungebrochene, reine weiße Farbtöne und reflektierende, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Vorgaben zu Dachform, Dachaufbauten und Dachüberständen sichern trotz der zu erwartenden Vielfalt der individuell geplanten Gebäude die mit dem Bebauungsplan bewusst angestrebte Homogenität innerhalb des Baugebietes. Im Hinblick auf die Ortsrandlage und den Charakter der Umgebungsbebauung werden im Plangebiet geeignete Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° festgesetzt. Die Dacheindeckung hat mit naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen oder mit anthrazitfarbener Schieferdeckung zu erfolgen.

Zur Erzielung des beabsichtigten Siedlungsbildes wird darüber hinaus die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung der Giebelstellung der Hauptgebäude in Richtung des angrenzenden Landschaftsraumes trägt zur Förderung der Durchlüftung bei. Die Giebelbreite bei zum öffentlichen Straßenraum giebelständigen Gebäuden darf 9,50 m nicht überschreiten. Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen sind als Holz- oder Metallzaun mit senkrechten Latten/Stäben oder als geschnittene bzw. freiwachsende Hecken auszuführen. Hecken aus immergrünen Nadelgehölzen (Ausnahme: Gemeine Eibe) sind

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 32 von 60

nicht zulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken und zur Einfriedung des öffentlichen Spielplatzes sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,30 m betragen.

Die Vorgärten sind zu begrünen. Stellplätze in Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie gleichzeitig als Zufahrt für Garagen bzw. Carports dienen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten dienen insbesondere dem Schutz des Erscheinungsbildes der Straßenräume im Plangebiet.

8.4 Nachrichtliche Übernahmen

Rechtswirksames Überschwemmungsgebiet Maltengraben (Gewässer 2. Ordnung)

Im Nordosten des Plangebietes erstreckt sich im Bereich des Dükers unter der Lugaer Straße ein Überschwemmungsgebiet der Gewässer zweiter Ordnung für den Maltengraben. Dieses wird nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen. Mit Umsetzung der geplanten Gewässerrenaturierung wird dieses Überschwemmungsgebiet nicht mehr existent sein.

Maßnahmenfläche aus dem Planfeststellungsbeschluss zum „Ausbau des Maltengraben zwischen Dohnaer Straße und Einmündung in den Lockwitzbach“ in Dresden Luga vom 31.01.2001 (PFB-Maßnahmenfläche Maltengraben)

Die naturnahe Gestaltung des Maltengrabens dient der Verringerung der bestehenden Hochwassergefahr, die sich aus dem jetzigen Verlauf des Fließgewässers auf einem Hochdamm ergibt. Das Vorhaben zielt auf die Wiederherstellung der natürlichen Abflussverhältnisse ab und führt gleichzeitig zu einer ökologischen Aufwertung des Fließgewässers Maltengraben als Lebensraum für Flora und Fauna und zu einer Herstellung einer leistungsfähigen Struktur für den Biotopverbund. Die öffentlich zugängliche Wegeerschließung dient der Bereitstellung wohngebietsnaher öffentlicher Erholungsflächen.

Fernreitweg Route III

Innerhalb des Plangebietes verläuft im Gewässerrandstreifen des Maltengrabens zwischen Dohnaer Straße und Lugaer Straße der überregionale Fernreitweg Route III. Dieser wird nachrichtlich in den Rechtsplan übernommen.

8.5 Hinweise

Altlasten

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes wurden keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 33 von 60

Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Umgang mit Bodenaushub

Im geplanten Baugebiet werden aufgrund der gegebenen Topografie umfangreiche Erdbewegungen und Aushubmaßnahmen erforderlich. Daher enthält der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis bezüglich der Sicherung und Wiederverwertung des wertvollen Oberbodens. Der bei Baumaßnahmen im Plangebiet anfallende Oberboden ist, soweit erforderlich, abzuschleppen, gesondert zu lagern und einer Wiederverwendung, vorzugsweise im Baugebiet, zuzuführen.

Artenschutz

Der Bebauungsplan enthält auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung textliche Hinweise zum Artenschutz. Unvermeidbare Gehölzfällungen und Arbeiten zur Bauerschließung im Bereich der nördlichen Ackerflächen sind außerhalb des Brutzeitraums der Vögel zu realisieren (Verbotszeitraum 1. März – 30. September). Zur Vermeidung von Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind für Zauneidechse und Wechselkröte entsprechende Sperrzäune (Amphibienwanderzäune) aufzustellen, die eine Einwanderung in das Baufeld verhindern. Für die Zauneidechsen ist entlang des Maltengrabens ein Sperrzaun aufzustellen. Für die Baufelder im Bereich der nördlichen Ackerflächen sowie die an den Maltengraben angrenzende Wiese sind Individuen der Zauneidechse und ggf. Wechselkröte im Rahmen einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Radonschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude im Plangebiet. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse von einem geogen bedingten erhöhten Radonrisiko auszugehen. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Wohn- oder Arbeitsräume ist bei geplanten Neubauten eine radongeschützte Bauweise vorzusehen oder die radiologische Situation auf dem Grundstück und der Bedarf an Schutzmaßnahmen von einem fachkundigen Ingenieurbüro abklären zu lassen.

Kampfmittelbelastung

Der Bebauungsplan enthält weiterhin einen textlichen Hinweis bezüglich des erforderlichen Antrages zur Kampfmittelsuche. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baugrundgutachten für das Plangebiet erstellt, das die Untersuchung bezüglich Altlasten, Kampfmitteln usw. zum Inhalt hatte. Da eine Kampfmittelbelastung aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 34 von 60

Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Gemäß §§ 4,5 Lagerstättengesetz sind alle abzuteufenden Bohrungen vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, anzumelden und die Ergebnisse zu übergeben. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	127.290 m ²	100,0 %
Wohnbauflächen	13.320 m ²	10,5 %
<i>davon Gebäude</i>	3.850 m ²	3,0 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.220 m ²	4,1 %
teilversiegelte Flächen (Zufahrten, Wege)	700 m ²	0,6 %
private Grünfläche / Spielplatz	400 m ²	0,3 %
Regenrückhaltebecken mit Umfeld	1.700 m ²	1,3 %
Maltengraben mit Umfeld	11.320 m ²	8,9 %
unbefestigte Grün- und Freiflächen	35.940 m ²	28,2 %
Ackerflächen/ Grünland	58.690 m ²	46,1 %

Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	127.290 m ²	100,0 %
Wohnbauflächen	61.120 m ²	48,0 %
<i>davon Gebäude und sonstige versiegelte Flächen</i>	13.110 m ²	10,3 %
<i>davon private Grünflächen /Randeingrünung</i>	9.340 m ²	7,3 %
öffentliche Verkehrsflächen	10.630 m ²	8,4 %
öffentliche Grünfläche / Spielplatz	1.210 m ²	1,0 %
private Grünfläche / Spielplatz	400 m ²	0,3 %
Maltengraben mit Umfeld	14.300 m ²	11,2 %
Sedimentationsfläche (Maßnahme M1)	6.860 m ²	5,4 %
Regenrückhaltebecken (Bestand)	1.700 m ²	1,3 %
Regenrückhaltebecken Dohnaer Straße (Planung)	5.470 m ²	4,3 %
CEF-Maßnahme fläche (CEF 1)	25.600 m ²	20,1 %

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 35 von 60

10. Plandurchführung

Eigentümer der bisher unbebauten Flurstücke ist die Baywobau Dresden GmbH. Der Bereich des Maltengrabens sowie die in den Geltungsbereich eingeschlossenen Straßenparzellen der vorhandenen Straßen sind im Besitz der Landeshauptstadt Dresden.

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücks- und Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die Grundstücksneuordnung der geplanten Wohnbaugrundstücke wird durch den Eigentümer vollzogen.

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Straße An der Niederung/Riedgrasweg/Binsengeweg/Seerosenweg) sind bereits öffentlich gewidmet. Alle geplanten Verkehrsflächen gehen - mit Ausnahme der beiden kurzen Stichstraßen im südlichen Baugebiet - nach Fertigstellung in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes über und werden gemäß § 6 SächsStrG öffentlich gewidmet.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes muss das nördliche Baugebiet medientechnisch neu erschlossen werden. Im südlichen Baugebiet sind medientechnisch teilweise Netzergänzungen erforderlich. Dazu sind vertragliche Regelungen zwischen dem Erschließungsträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Weitere Regelungen sind zur Realisierung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sowie der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen erforderlich.

Die Sicherung der geplanten Maßnahmen soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Grundstückseigentümer (Baywobau Dresden GmbH) erfolgen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 36 von 60

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach § 2a Nr. 2 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat in seiner Sitzung am 4. Januar 2012 mit Beschluss zu V1374/11 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 348, Dresden-Großluga Nr. 4, Dohnaer Straße – Wohngebiet Großluga beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 11 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Südosten der Landeshauptstadt Dresden im Ortsamtsbereich Prohlis und schließt sich westlich an die Ortslage Großluga an. Es grenzt im Osten an die Ortslage Großluga mit einer vorwiegend zweigeschossigen durchgrünten Wohnbebauung an. Der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Maltengraben bildet eine natürliche Begrenzung zum Planungsgebiet. Im Süden wird das Gebiet durch die Dohnaer Straße (B 172) begrenzt. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Bestandsbebauung wurde von der Bauland GmbH als Bauträger und damaliger Eigentümer der Flächen auf Grundlage eines Bebauungsplan-Entwurfs aus dem Jahr 2003 in Anwendung des § 33 BauGB realisiert. Der 1. Bauabschnitt mit ursprünglich 67 Wohneinheiten in Reihenhäusern wurde jedoch nicht vollständig umgesetzt. Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich sowie der geänderten städtebaulichen Vorstellungen des neuen Eigentümers, der Baywobau Dresden GmbH, besteht ein Erfordernis für ein neues Planverfahren.

Entsprechend dem Planungsziel wird mit dem Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNV festgesetzt. Für den größten Teil des allgemeinen Wohngebietes ist eine offene, maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Nur die bereits vorhandenen Reihenhäuser werden planungsrechtlich über die Festsetzung als Hausgruppen gesichert. Der Grad der Bebauung wird je nach Fläche mit Hilfe einer maximal überbaubaren Grundfläche von 120 m² bzw. über eine Grundflächenzahl von 0,3, 0,35 oder 0,4 beschränkt. Weitere Vorgaben gibt es zur Dachneigung, Dachform und Traufhöhe sowie zur zulässigen Firstrichtung.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Zufahrtsstraßen. Das Plangebiet ist aus nordöstlicher Richtung über die Lugaer Straße und aus südlicher Richtung von der Dohnaer Straße über die vorhandene Straße An der Niederung erschlossen. Die Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichem Baugebiet erfolgt über einen 4,50 m breiten verkehrsberuhigten Wohnweg.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 37 von 60

Das anfallende Niederschlagswasser für die vorhandene Wohnbebauung wird bereits über ein Regenrückhaltebecken auf der Ostseite des Plangebietes entsorgt, aus dem ein gedrosselter Abfluss in eine Versickerungsrigole im Norden des Plangebietes abfließt. Auch die neue Wohnbebauung kann mit Ausnahme von 5 Baugrundstücken an das vorhandene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Das Becken hat ein nutzbares Volumen von 810 m³. Bei einem 10-jährigen Regenereignis können ca. 2,5 ha befestigte Fläche an das Becken angeschlossen werden. Zur Kontrolle der Überflutungsprüfung wurde ein 30-jähriger Bemessungsregen angesetzt. Hierbei können ca. 2,0 ha an das Becken angeschlossen werden.

Das anfallende Regenwasser der Planstraße Nord bis zum Anschluss an die Lugaer Straße wird ebenfalls in den Regenwasserkanal und damit in die Versickerungsanlage eingeleitet.

Zur Vermeidung von Schäden bei Starkniederschlagsereignissen durch wild abfließendes Hangwasser von den Feldflächen südlich der Dohnaer Straße ist die Errichtung eines weiteren Regenrückhaltebeckens nördlich der Dohnaer Straße zwischen der Straße An der Niederung und dem Maltengraben vorgesehen. Die Rückhalteanlage wird als offenes Erdbecken mit einem vorgeschalteten Absetzbecken ausgestattet. Der Beckenauslauf erfolgt über eine Rohrdrossel DN 200 und bindet in den Maltengraben ein.

1.2. Bestehende Fachplanungen und rechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 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 Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu. Der beabsichtigten Wohnbebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen. Nördlich des B-Plangebietes weist der Regionalplan eine Vorrangausweisung für den Neubau der S172 Ortsumfahrung Großluga aus.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden, Teil-Flächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996, ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt, an die sich im Norden, Osten und Süden Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Im Entwurf des neuen FNP ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt. Der Bereich des Maltengrabens ist als Fließgewässer und Vernetzung von Grünflächen dargestellt. Die geplanten Nutzungen innerhalb der Grenzen des Plangebietes sind im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 38 von 60

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 (Stand November 1998) ist für den Bereich des B-Plangebietes für den größten Teil der Flächen ein Konflikt zwischen dem Landschaftsplan und dem Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Konfliktflächen sind in der Karte „Naturschutz – Planungshinweise, Entwicklungsmaßnahmen“ für die Ausgestaltung und Entwicklung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und/oder mit gliedernden und belebenden Elementen“ vorgesehen. Für einen Streifen im Süden, einen weiteren Streifen in der Mitte des Plangebietes und entlang des Maltengrabens sind Flächen zur Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünanlagen und Grünverbindungen ausgewiesen. Im Norden ist ein Streifen für die Schaffung und Erweiterung von Grünanlagen und -verbindungen dargestellt. Daran schließt sich ein weiterer schmaler Streifen mit der Zuordnung eines Konfliktes zwischen dem Landschaftsplan und dem Flächennutzungsplan an. Als Entwicklungs- und Pflegemaßnahme ist im Landschaftsplan westlich des B-Plangebietes und im nördlichen Plangebiet die Errichtung eines Biotopverbundes vorgesehen. In der Karte „Klima – Planungshinweise, Entwicklungsmaßnahmen“ des Landschaftsplanes sind die Flächen des B-Plangebietes als Schutzzone „Kaltluftentstehungsgebiete“ ausgewiesen. Sie befinden sich zudem in einer Schutzzone „Luftleitbahn“.

Laut Landschaftsplan - in der am 17. Mai 2018 vom Stadtrat beschlossenen Fassung - sind die Flächen entlang des Maltengrabens und der Dohnaer Straße für den Erhalt und die Entwicklung des Grünverbundes vorgesehen. Das vorhandene Wohngebiet ist eingetragen. An dessen Umgrenzung ist die Flächenkategorie „Landschaftsgerechte Einbindung von Ortsrändern und Bebauung“ ausgewiesen. Die jetzigen Acker und Grünlandflächen sind als landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Fläche dargestellt, auf denen erosionsmindernde Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Die nördlichen Flächen des B-Plangebietes befinden sich in einer Luftleitbahn.

Sächsisches Naturschutzgesetz

Bei der Aufstellung des B-Planes sollen gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die integrierte Grünordnung und den Umweltbericht im erforderlichen Maße berücksichtigt werden.

Das BNatSchG (2013) sagt dazu aus (§ 11 Abs. 3):

„Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB in die Bauleitpläne aufgenommen werden.“

Das SächsNatSchG (2013) sagt dazu aus (§ 7):

„Über § 11 Abs. 3 BNatSchG hinaus sind, soweit geeignet, die Grundlagen und Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 3 BNatSchG als Darstellung in den Flächennutzungsplan oder als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Abweichungen sind zu begründen.“

Auf der Basis der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Grünordnung sind mit dem Umweltbericht die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 39 von 60

naturräumlichen Potenziale zu betrachten und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist zu behandeln. Es wird für die Bilanzierung das Dresdner Modell angewendet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In der Beschreibung und der Bewertung der Umweltauswirkungen wird das gesamte Plangebiet betrachtet.

2.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gibt es keine „Natura-2000 – Schutzgebiete“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 1,4 km südöstlich vom B-Plangebiet. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Meuschaer Höhe“ mit der EU-Meldenummer 5049-301. Südwestlich ist das FFH-Gebiet „Lockwitzgrund und Wilisch“ (EU-Meldenummer 5048-301) gelegen. Die Entfernung zum B-Plangebiet beträgt ca. 1,6 km. Die direkte und indirekte Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele beider FFH-Gebiete kann ausgeschlossen werden.

Das nächste SPA- Vogelschutzgebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (EU-Meldenummer 4545-452) hat mit ca. 4,4 km einen noch größeren Abstand. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch das geplante Vorhaben können ebenfalls ausgeschlossen werden.

2.2 Bestandsbeschreibung, Prognosen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Bestand

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 1,4 km südwestlich. Es handelt sich um das LSG „Lockwitztal und Gerbergrund“. Das LSG „Dresdner Elbwiesen und -altarme“ liegt ca. 1,6 km nordöstlich. Beide Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum B-Plangebiet, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Das nächstgelegene Naturdenkmal befindet sich ca. 480 m südöstlich im Ortsteil Kleinluga. Es handelt sich um das Naturdenkmal „Luther-Eiche auf dem Teichplatz Kleinluga“.

Eine direkte und indirekte Beeinträchtigung des Naturdenkmales kann ausgeschlossen werden, weil sich zwischen dem B-Plangebiet und dem Naturdenkmal größere Landwirtschaftsflächen, Siedlungsflächen und Verkehrswege befinden.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 40 von 60

Pflanzen und Biotoptypen

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Dresden westlich von Großluga und ist anthropogen überprägt. Es wird nach Süden von der Dohnaer Straße (B 172) im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen begrenzt. Südlich der Dohnaer Straße erstrecken sich weitere Landwirtschaftsflächen und zwei Wohngebäude mit Gärten. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine vorwiegend zweigeschossige durchgrünte Wohnbebauung von Großluga. Als potentielle natürliche Vegetation (PNV) würde sich im Plangebiet ein „Typischer Hainbuchen-Traubeneichenwald“ entwickeln. Infolge der Besiedelung und Bewirtschaftung ist die potentielle natürliche Vegetation weitestgehend verdrängt worden.

Die Zuordnung von Teilflächen des Untersuchungsgebietes in Biotoptypen erfolgt gemäß Stadtbiotopkartierung Dresden auf Grundlage von Begehungen. Die qualitative Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach den wesentlich anerkannten Kriterien:

- Gefährdung / Schutzstatus gem. Naturschutzgesetzgebung (Zusatzkriterium)
- Vorkommen gefährdeter oder seltener Arten
- Seltenheit
- Vielfalt i.S. von Arten- und Strukturreichtum
- Regenerationsfähigkeit

Nahezu das gesamte Plangebiet unterlag in den letzten Jahrzehnten intensiver ackerbaulicher Nutzung. Eine Ausnahme hiervon bilden die Ackerrandstreifen und Böschungen an den Straßen und am östlich gelegenen Maltengraben, die einen Bewuchs von Gras und nitrophilen Hochstauden vor allem mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*) aufweisen. Den größten Flächenanteil im B-Plangebiet nehmen Bauflächen, offenes Bauerwartungsland und intensiv genutzte Ackerflächen ein. Im südlichen Plangebiet gibt es bereits ein Wohngebiet mit Einzel- und Reihenhausbebauung, Erschließungsstraßen und mit Parkplätzen. Entlang der Straßen stehen Straßenbäume und es gibt mit Bodendeckern bepflanzte Verkehrsbegleitgrünflächen. Die Häuser sind von Gärten umgeben und es gibt im Wohngebiet einen Spielplatz. Das Bauerwartungsland und die Bauflächen werden zurzeit als intensives Grünland bewirtschaftet. Auf dem Grünland verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze von Nord nach Süd auf ca. 200 m Länge eine lockere zweigliedrige Baumreihe. Nordöstlich des Wohngebiets befindet sich ein Rückhaltebecken, das von ruderaler Vegetation umgeben ist. An der östlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich der Maltengraben. Entlang des Grabens gibt es Restflächen mit extensiven Wiesen- oder Hochstaudenbewuchs, in denen einzelne Bäume und Sträucher stehen.

Für den Arten- und Biotopschutz haben die Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung. Ein großer Teil der Flächen des Wohngebietes ist bereits bebaut und versiegelt und hat deshalb ebenfalls einen geringen Biotopwert.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 41 von 60

Die intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen des Bauerwartungslandes und der Bauflächen sowie die Grünflächen im Wohngebiet haben einen nachrangigen Wert. Lebensräume von mittlerem Wert stellen dagegen die Restflächen mit extensiven Wiesen- oder Hochstaudenbewuchs und die Saumbereiche am Maltengraben dar sowie die Ruderalflächen am Rückhaltebecken. Der Maltengraben selbst ist aufgrund seines hohen Ausbaugrades als Lebensraum kaum von Bedeutung.

Tiere

Das Plangebiet hat aufgrund der anthropogenen Überprägung, wegen der Bebauung und der geringen Strukturvielfalt der Ackerflächen und des Dauergrünlandes als eigenständiger Lebensraum für Tierarten eine geringe - mittlere Bedeutung. Im B-Plangebiet kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken, Acker – und Grünland aber auch Gebäude) angepasst haben. Dazu zählen z.B. Vogelarten, wie die Kohlmeise und der Haussperling. Die Veränderung von Lebensräumen wird von diesen anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert. Die vorhandenen Lebensräume der „Kulturfolger“ besitzen eine allgemeine Bedeutung.

Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten. Ihnen kommt eine höhere Bedeutung zu. Eine starke Veränderung des Lebensraumes und Intensivierung der Nutzung würde zu einer Verschiebung des Artenspektrums führen. Als solche Bereiche sind die Ruderalflächen und die extensiv bewirtschafteten Wiesen- und Hochstaudenflächen sehen.

Artenschutz

Für B-Plan 348 war eine mögliche Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange für die Artengruppen Europäische Vogelarten, insbesondere Schwarzkelchen, Dorngrasmücke und Feldlerche auf der angrenzenden Ackerfläche, Wechselkröte und Zauneidechse im Randbereich des Maltengrabens gegeben.

Nach Abschichtung der Vogelarten im Rahmen der „Worst-Case-Betrachtung“, deren Vorkommen im Untersuchungsgebiet mit hinlänglicher Sicherheit ausgeschlossen werden kann, verblieben laut Gutachten insgesamt 46 europäische Vogelarten in der weiteren Prüfung. Davon besteht für 39 Vogelarten eine potentielle Fortpflanzungsrelevanz. In der vertiefenden Prüfung verblieben 23 potentielle Brutvogelarten. Weitere prüfungsrelevante Tierarten waren die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Wechselkröte (*Bufo viridis*).

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass der Großteil der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten potentiell siedelnder Arten erhalten werden kann. Für die streng geschützten Arten Wechselkröte und Zauneidechse wurde keine Fortpflanzungsrelevanz erkannt. Für einige Arten kommt es jedoch zum Verlust nutzbarer Lebensraumstrukturen. Durch vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können dahingehende Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG umfänglich abgewandt werden.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 42 von 60

Planung und Auswirkungen

Die Bebauung des Geländes führt zu einem Verlust von ca. 3,8 ha Grünlandfläche und 5,9 ha Ackerfläche. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet haben einen geringen bis nachrangigen Biotopwert. Der größte Teil höher wertigen Bereiche entlang des Maltengrabens bleibt erhalten bzw. diese Flächen werden im Zuge der naturnahen Gestaltung des Maltengrabens aufgewertet. Die vorhandenen Gartenflächen und die Bäume entlang der Straßen im Wohngebiet bleiben ebenfalls erhalten.

Die Bebauung, die Inanspruchnahme der Flächen und die Strauchrodungen führen zur Verminderung von potentiellen Lebensbereichen für Flora und Fauna bzw. zum Verlust von Lebensraum.

So sind bspw. durch die Überbauung von Saumbereichen mit anschließendem Offenland Vogelarten betroffen, die eine lückige Vegetation und Ansitzwarten aus Hochstauden und einzelnen Gehölzen bevorzugen. Dazu gehören die Arten Schwarzkelchen, Grau- und Goldammer und die Dorngrasmücke. Durch die Überbauung von Acker- und Grünlandflächen sind vor allem bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes betroffen, für die mit der Umsetzung des Vorhabens potentieller Brutraum verloren geht. Zu den betroffenen Arten gehören die Schafstelze und die Feldlerche.

Das Gleiche gilt für die geplante Fällung von Bäumen und den Verlust von Hecken und sonstigen Gehölzen, von der gehölzbrütende Vogelarten betroffen sind. Das Auftreten einzelner Individuen der Zauneidechse und der Wechselkröte im Bereich des Maltengrabens, des nördlichen Siedlungsrandes und der Ruderalflur um das Regenrückhaltebecken sind möglich. Deshalb besteht während der Bauzeit die Möglichkeit einer Einwanderung dieser Arten in das Baufeld, was die Tötung der Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zur Folge haben kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ein Großteil der Einzelbäume im Plangebiet wird erhalten und ist über die Festsetzungen des B-Planes gesichert. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Zuge der Baustelleneinrichtung, Baustellenfreimachung und möglicher Baumfällungen zu beachten:

- Zur Vermeidung von Tötungsdelikten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind für Zauneidechse und Wechselkröte entsprechende Sperrzäune (Amphibienwanderzaun) aufzustellen, die eine Einwanderung in das Baufeld verhindern. Für die Zauneidechsen ist entlang des Maltengrabens ein Sperrzaun aufzustellen. Für die Baufelder im Bereich der nördlichen Ackerflächen sowie die an den Maltengraben angrenzende Wiese sind Individuen der Zauneidechse und ggf. der Wechselkröte im Rahmen einer fachkundigen ökologischen Baubegleitung umzusetzen.
- Unvermeidbare Gehölzfällungen sind zur Abwendung der Tötung der Europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Die Arbeiten zur Bauerschließung im Bereich der nördlichen Ackerflächen sind nach Möglichkeit Erschließungsarbeiten außerhalb der

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 43 von 60

Brutzeit der Feldlerche (April bis Juli) durchzuführen. Alternativ dazu ist ein Beginn der Arbeiten vor April möglich, so dass die Vögel in diesen Bereichen nicht zu brüten beginnen.

Das Eintreten des Tötungsverbots für alle Europäischen Vogelarten, die Zauneidechse und die Wechselkröte wird mit den o. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgewendet. Trotz dieser geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben für 6 Brutvogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung Beeinträchtigungen von Fortpflanzungsstätten, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Diese sind das Schwarzkelchen, die Graumammer, die Goldammer, die Dorngrasmücke, Schafstelze und die Feldlerche.

Folgende vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) sind als Festsetzungen in den B-Plan übernommen worden:

- Für die Vogelarten Schwarzkelchen, Grau- und Goldammer und die Dorngrasmücke ist eine CEF- Maßnahme im Umfang von 2 ha im nördlichen Teil des Plangebiets anzulegen. Es soll eine Brachfläche entwickelt werden, in die einzelne Gebüsche eingebracht werden. Die Brachfläche ist in streifenförmige Teilflächen aufzuteilen, die im Wechsel durch Selbstbegrünung und Aussaat von gebietsheimischem Saatgut anzulegen sind. In die CEF-Fläche sind 8 Wallabschnitte mit ca. 0,5 m Höhe und 10 m Länge einzuordnen. Die beim Aushub entstehenden Mulden mit 0,5 Tiefe sind räumlich südlich der Wälle einzuordnen, so dass dort insgesamt entlang der Wälle ein Höhenunterschied von 1 m gegeben ist. Auf der Fläche sind ausreichend natürliche und künstliche Sitzwarten für Vögel, wie Gebüsche, Hochstauden und Pfähle einzubringen. Der Gehölzanteil darf dabei nicht 5% der Fläche übersteigen. Zum Schutz vor Störungen ist am südlichen Rand der CEF-Maßnahmenfläche ein Randwall mit einer Höhe von 1 m anzulegen, der durch eine lockere Bepflanzung mit dornigen Sträuchern ergänzt wird. Die Pflege der Fläche erfolgt durch streifenweises Umbrechen der selbstbegrüneten Bereiche aller 2 Jahre und eine abschnittsweise Mahd der Aussaatflächen in den ersten 5 Jahren jährlich und danach aller 3 Jahre.
- Für die Schafstelze und die Feldlerche ist eine CEF-Maßnahme mit einem Umfang von 1 ha Fläche anzulegen, die sich innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet. Dabei ist ein zwingender Mindestabstand von 100 m zu den nächsten Siedlungsflächen bzw. zu einer wirksamen Kulisse (Gehölzreihen/Baumgruppen) sowie zu den nächsten Hochspannungsfreileitungen einzuhalten. Auf der Fläche ist eine naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur durchzuführen.

Die CEF-Maßnahmen sind vorgezogen anzulegen. D.h. sie sind nur dann wirksam, wenn die ökologische Funktionalität der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ununterbrochen gegeben ist. Aufgrund der notwendigen Entwicklungszeit müssen die Maßnahmen im zeitlichen Vorlauf von mindestens einem Jahr bis zur Umsetzung des B-Plans angelegt werden. Durch die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG umfänglich abgewandt werden.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 44 von 60

Weitere Maßnahmen sind:

- Ökologisch bedeutsame Flächen und Strukturen (Maltengraben, Saumbereich nördlich der Siedlung) sind wirksam vor Beschädigung zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
- Der verbleibende Baumbestand im Plangebiet ist im Zuge der Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Hierbei ist der Schutz der Stammbereiche vor Beschädigung zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche (Kronentraufe + 2m) sind vor Überfahren, Überbauen und der Ablagerung von Baumaterialien zu schützen.
- Vermeidung unnötiger Licht- und Schallemissionen durch Verwendung moderner Arbeitsgeräte und Baumaschinen sowie Begrenzung bauzeitlicher Beleuchtung auf ein Mindestmaß
- schnellstmögliche Bereitstellung von Lebensräumen durch rasche Neubepflanzung
- größtmögliche Durchgrünung des Baugebietes unter Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze

2.2.1.2 Geologie und Boden

Bestand

Der Ortsteil Großluga befindet sich am nördlichen Rand des Naturraumes östliches Erzgebirgsvorland am Übergang zur Stadtlandschaft Dresden in der Dresdner Elbtalweitung. Die Böden haben eine bindige Deckschicht und besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen. Im Untergrund liegen z.T. Sande und Kiese mit wechselndem Schluffanteil, durchzogen von Lehmschichten in verschiedenen Tiefen, bevor der kreidezeitliche „Pläner“ erreicht wird. Die Schichtdicke der pleistozänen Lockergesteine nimmt von Südwesten nach Nordosten von wenigen Metern bis auf über 15 m zu.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Böden bestehen aus diversen Lössderivaten (Schluff) mit unterschiedlichen Beimengungen an Sand und Ton und einem humosen Oberboden mit einer Stärke bis zu 0,5 m, der durch den Ackerbau bzw. die bereits bestehende Siedlung geprägt ist. Außerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches liegen die Bodenzahlen über 70, innerhalb über 60. Dies entspricht einem sehr hohen Ertragspotenzial.

Die Böden im größten Teil des B-Plangebiets sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung gestört. Sie haben eine stärkere anthropogenen Überprägung und eine geringere Naturnähe. Dies trifft vor allem auf die Flächen des Wohngebietes mit der vorhandenen Bebauung und den versiegelten bzw. teilversiegelten Verkehrsflächen zu. Es ist zu erwarten, dass dort, neben den vorhandenen Bauwerken, oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit vorhanden sind.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 45 von 60

Als Leitbodenformen kommen laut Umweltatlas der Stadt Dresden auf den zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen Parabraunerden aus Löß vor. Auf den Siedlungsflächen sind Regosolböden, Pararendzinaböden und/oder Hortisole aus natürlichen und anthropogenen Substraten anzutreffen.

Das Plangebiet ist durch ein geogen bedingtes erhöhtes Radonrisiko gekennzeichnet.

Planung und Auswirkungen

Ein großer Teil des Plangebietes (ca. 4,9 ha) erfährt während der Bauphase zwangsläufig eine Verdichtung und Veränderung durch den Einsatz von Großgeräten, Lagerflächen, Aufschüttung und Abgrabung. Mit der Überbauung der Fläche wird das Bodenprofil zerstört und der Boden auf Dauer einer landschaftsgerechten Nutzung entzogen. Betroffen sind davon die bisherigen landwirtschaftlichen Böden in einer Größenordnung von ca. 4,9 ha. Die Funktion des Bodens als Lebensraum und Versickerungszone bzw. als Wasserspeicher wird mit der zu erwartenden Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Im Zuge der Bauausführung besteht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in den Boden.

Geht man von einer Versiegelung der Flächen unter Beachtung der vorhandenen Versiegelung, sowie der Straßenverkehrs- und Wegeflächen aus, so kommt es zu einer maximal möglichen Versiegelung durch die Umsetzung des B-Planes von 22.603 m². Unter der Berücksichtigung der Versiegelung im Bestand durch Straße und Gebäude mit 1.388 m² führt dies zu einer Neuversiegelung von 21.215 m².

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ziel ist es, unbebaute Flächen zu schützen und das Aggregatgefüge von Flächen, die durch unmittelbare Baufeldnachbarschaft betroffen sind, zu erhalten (Porenvolumen, Durchlüftung, Wasserkapazität). Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen. Auf diese Weise wird die Neuversiegelung begrenzt.

Weitere Maßnahmen sind:

- Begrenzung der Bebauung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen,
- kleinstmögliche Dimensionierung von Arbeitsstreifen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Sicherung und Wiedereinbau von Oberboden,
- Wiederherstellung der Arbeitsbereiche

Als Kompensationsmaßnahme für das verbleibende Defizit des Schutzgutes Boden werden anteilig zwei externe Ersatzmaßnahmen angerechnet. Mit der Umsetzung der Maßnahme E1 auf dem Flurstück Nr. 865/2 der Gemarkung Gorbitz auf dem ehemaligen Parkplatz Leutewitzer Ring wurden auf einer Flächengröße von 7.160 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen Gehölzpflanzungen umgesetzt und eine Parkanlage angelegt.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 46 von 60

Mit der Umsetzung der Maßnahme E2 (ehemalige Schweinemast Dölzschen) auf den Flurstücken 70/1 und 81 Gemarkung Dresden-Roßthal sowie 119/1, 120/1 und 104/3 der Gemarkung Dresden-Dölzschen wurde auf 34.280 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen und Gebäude eine Fläche im Sinne eines Laubmischwaldes angelegt. Hierbei handelt es sich nicht um eine Aufforstung nach dem Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG).

Beide Maßnahmen führen zu einer Nutzungsextensivierung, welche die Aufwertung des Schutzgutes Boden zur Folge hat.

2.2.1.3 Wasser

Bestand

Man unterscheidet in Dresden zwischen zwei Grundwasserleitern (nach Umweltatlas Dresden, Landeshauptstadt Dresden, Amt für Umweltschutz, Dresden 1999). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Oberen Grundwasserleiters. Der Grundwasserflurabstand liegt im Norden des Plangebiets laut interaktiver Karte des mittleren Grundwasserflurabstandes des LfULG bei einem durchschnittlichen Abstand zwischen 4-10 m. Im Süden liegt der Abstand bei 10-20 m. Die natürliche Grundwassergeschützteheit ist im mittleren und südlichen Plangebiet hoch bis sehr hoch. Im nördlichen Plangebiet ist sie gering.

Der südwestliche Teil des B-Plangebietes wird dem Gebietstyp I des natürlichen Wasserhaushaltes zugerechnet. Dieser ist abflussdominiert. Der nordwestliche Teil gehört zum Gebietstyp II und ist abfluss- und verdunstungsdominiert. Die Flächen um den Maltengraben im Osten werden dem Gebietstyp Va zugerechnet und sind verdunstungsdominiert.

Das Plangebiet wird von einem Gewässer II. Ordnung (Maltengraben) durchflossen. Der Maltengraben beginnt am südlichen Rand des Maltengrundes etwa 1,5 km südlich des B-Plangebietes. Er entspringt nördlich der Ortslage Röhrsdorf und westlich der Ortslage Wölkau und hat eine Länge von 4,6 km. Das Gewässer fließt durch die Orte Wölkau, Lockwitz, Kleinluga, Großluga, Sporbitz und mündet nordöstlich bei Großschachwitz in den Lockwitzbach. Der Maltengraben ist ein erheblich verändertes Gewässer mit geringem Gefälle und geringer bzw. temporärer Wasserführung. Er wird im östlichen Bereich des Plangebietes in einem Betonbett in Hochlage geführt. Für diesen Abschnitt liegt ein Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau und die Renaturierung vor.

Anfallende Niederschläge im Plangebiet haben keine Auswirkungen auf die Wasserführung des Grabens. Für die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken, aus dem ein gedrosselter Abfluss in eine 6 m tief eingebaute Versickerungsrigole im Norden des Plangebietes abfließt. Südlich des Plangebietes befinden sich oberhalb der Dohnaer Straße große Feldflächen, von denen bei Starkniederschlagsereignissen bereits mehrfach wild abfließendes Hangwasser über die Bundesstraße in das Gebiet abgeflossen ist.

Im Nordosten des Plangebietes erstreckt sich ein Überschwemmungsgebiet der Gewässer zweiter Ordnung für den Maltengraben.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 47 von 60

Planung und Auswirkungen

Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens). Darüber hinaus muss in der Bauphase mit stärkerer Gefährdung durch Schadstoffeinträge gerechnet werden. Es ist deshalb auszuschließen, dass in der Bau- und Betriebsphase wassergefährdende Stoffe in den Boden bzw. das Grundwasser gelangen können.

Für das Plangebiet besteht eine Gefährdung durch das bei Starkniederschlagsereignissen wild abfließende Hangwasser von den südlich der Dohnaer Straße angrenzenden großen Feldflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes (Niederschlagsverluste, Schadstoffeinträge und Erhöhung der Abflussmenge in Fließgewässer) zu reduzieren, zählt zu den Verringerungsmaßnahmen:

- Vorsorge gegen Schadstoffeinträge vor allem in der Bauphase;
- Begrenzung der Neuversiegelung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen,
- teilweise Anlage von bedingt wasserdurchlässigen Flächen
- Versickerung bzw. Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswasser auf Teilen der unbebauten Freiflächen und in Rückhaltebecken in Kombination der begrenzten und gedrosselten Ableitung des Wassers in die Regenwasserkanalisation der Stadtentwässerung.
- Anlage eines Grüngürtels westlich der Straße An der Niederung zur Reduzierung der Fließgeschwindigkeit des wild abfließenden Wassers.

Als Kompensationsmaßnahme für das verbleibende Defizit des Schutzgutes Boden werden anteilig zwei externe Ersatzmaßnahmen angerechnet. Mit der Umsetzung der Maßnahme E1 auf dem Flurstück 865/2 der Gemarkung Gorbitz auf dem ehemaligen Parkplatz Leutewitzer Ring wurden auf einer Flächengröße von 7.160 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen Gehölzpflanzungen umgesetzt und eine Parkanlage angelegt. Mit der Umsetzung der Maßnahme E2 ehemalige Schweinemast Dölzchen auf den Flurstücken 70/1 und 81 der Gemarkung Roßthal sowie 119/1, 120/1 und 104/3 der Gemarkung Dölzchen wurde auf 34.280 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen und Gebäude eine Fläche im Sinne eines Laubmischwaldes angelegt.

Beide Maßnahmen führen zu einer Nutzungsextensivierung, welche die Aufwertung des Schutzgutes Wasser zur Folge haben.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 48 von 60

2.2.1.4 Klima und Luft

Bestand

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ca. 12 ha große Fläche im nördlichen Auslauf des Maltengrabens. Im mittleren Bereich des Gebietes ist bereits eine Fläche von 2 ha bebaut. Die übrige Fläche ist überwiegend durch Ackerland bzw. Frei- und Grünflächen (inkl. eines Regenrückhaltebeckens) geprägt. In der Südwest-Nordost-Richtung weist das Gelände ein Gefälle von 2% auf. Abgesehen vom bebauten Bereich wird auf Acker- und Grünlandflächen des Plangebietes nach Sonnenuntergang Kaltluft gebildet. Diese kann nach Angaben des Umweltamtes rasch eine Mächtigkeit von 7 – 14 m erreichen und bewegt sich aufgrund der Geländeneigung in Richtung Nord/Nordost. Durch den Zustrom an Kaltluft aus südlicher höher gelegenen Freiflächen und aus dem Maltengraben ergibt sich über dem Plan gebiet ein wirksamer Kaltluftvolumenstrom von $> 4.000 \text{ m}^3/\text{s}$ mit einer relativ hohen Fließgeschwindigkeit von 1,7 m/s über der Fläche. Im Laufe der Nacht intensivieren sich die Kaltluftbildung und der Kaltluftzufluss, so dass sich gegen Mitternacht Kaltluftschichtdicken bis 70 m bilden. Der die Fläche überströmende Kaltluftvolumenstrom nimmt weiter zu.

Betrachtet man das weiträumige Gebiet, sieht man deutlich, dass der Kaltluftstrom, der sich zu Beginn der Nacht entwickelt, hauptsächlich entlang des Maltengrabens und im Fortlauf dessen explizit über das Plangebiet bewegt. Erst nach einigen Stunden vereinigen sich die Kaltluftströme des Maltengrabens und des Lockwitztals. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer klimaökologisch wirksamen Luftleitbahn, die vor allem die Stadtteile Niedersedlitz und Leuben mit Kalt- und Frischluft versorgen. Die Fläche ist damit überwiegend Kaltluftentstehungsfläche und liegt innerhalb einer ausgebildeten Kaltluftabflussbahn mit maßgeblicher Funktion- der Kaltluftzufuhr der Stadt.

Planung und Auswirkungen

Die Kaltluftentstehungsflächen und die Kaltluftabflussbahnen werden durch die geplante Baumaßnahme erheblich beeinträchtigt. Die Baumaßnahmen im Plangebiet reduzieren die Kaltluftentstehungsfläche um etwa 3 ha im Zuge der Versiegelung durch Gebäude, Zufahrtswege und kleinere Bauten. Dies stellt eine deutliche Minderung der Kaltluftproduktion dar. Die Erhöhung der Geländerauigkeit führt zur Minderung des Kaltluftvolumenstromes sowie der Kaltluftgeschwindigkeit vor allem zu Beginn der Nacht. Problematisch ist auch die Versiegelung im Plangebiet selbst, wo bei Strahlungswetterlagen verstärkt eine Aufheizung erfolgen kann. Eine weitere Beeinträchtigung ergibt sich aus dem geplanten Lehmtagebau Dresden-Luga, der südöstlich des Plangebietes entstehen soll. Dabei kann eine Beeinträchtigung durch einen Staub- und Feinpartikeleintrag aus diesem Tagebau bei entsprechender Windrichtung nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesen genannten Gründen werden grünordnerische Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und äußeren Eingrünung festgesetzt. Erhebliche Auswirkungen durch die Belastung mit Luftschadstoffen sind nicht zu erwarten.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 49 von 60

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen sind geplant bzw. wurden im Planungsverfahren bzw. im städtebaulichen Entwurf sowie in den Festsetzungen berücksichtigt:

- Begrenzung der Bebauung
- Höhenreduzierung bei der Anzahl der Geschosse
- Anpassung der Lage bzw. Stellung der Gebäude an den Kaltluftstrom
- Reduzierung der Versiegelung durch Verkehrs- und Nebenflächen auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen unter Verwendung von Großgrün (zur Erhöhung des Biomasseanteils mit positiven Wirkungen für die lokalklimatische Situation)
- Baumpflanzungen entlang der Freiflächen an der Dohnaer Straße und der Straße „An der Niederung“ sind in Maßen und mit Abständen zu erfolgen, die eine Durchströmbarkeit ermöglichen. Ein Kronenzusammenschluss der Bäume ist zu vermeiden
- Vermeidung von Aufforstungsmaßnahme, Vermeidung der Anlage von hohen dicht geschlossenen Hecken, um den Kaltluftabfluss nicht zu behindern
- Gestaltung einer Grünzone im Randbereich der geplanten Bauflächen

Als Kompensationsmaßnahme für das verbleibende Defizit des Schutzgutes Boden werden anteilig zwei externe Ersatzmaßnahmen angerechnet. Mit der Umsetzung der Maßnahme E1 Gorbitz auf dem ehemaligen Parkplatz Leutewitzer Ring wurden auf einer Flächengröße von 7.160 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen Gehölzpflanzungen umgesetzt und eine Parkanlage angelegt. Mit der Umsetzung der Maßnahme E2 Ehemalige Schweinemast Dölzchen wurde auf 34.280 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen und Gebäude eine Gehölzfläche im Sinne eines Laubmischwaldes angelegt. Bei beiden Maßnahmen führen zu einer Anlage neuer Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen, welche die die Aufwertung des Schutzgutes Klima zur Folge haben. Insbesondere die Maßnahme E2 befindet sich im stark versiegelten Siedlungsraum von Gorbitz.

2.2.1.5 Landschafts-/Siedlungsbild

Bestand

Die Einschätzung der Landschaftsbildqualität erfolgt über die Kriterien

- Naturnähe des Landschaftsraumes und
- Vielfalt, Eigenart und Grad seiner Belastung.

Das Plangebiet liegt am Rand des Elbtals im Übergang zu den höher gelegenen Ebenen. Es befindet sich auf einem seicht nach Süden hin von 120 m ü. NN auf 135 m ü. NN ansteigendem Gelände. Das Landschaftsbild der näheren Umgebung ist charakterisiert durch stadtrandtypische Einzelhausbebauung in Großluga und dichtere Bebauung bzw. Gärten und Gewerbeflächen im Bereich Lockwitz und Niedersedlitz. Die Freiflächen des Planungsraumes bilden dabei einen Grenzbereich als Übergang zu ländlichen Strukturen und wird als solche

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 50 von 60

im Umweltatlas Dresden als Landschaftsbild von hohem Wert (hoher Einfluss auf den Gesamteindruck Dresdens und seiner Umgebung, empfindlich gegenüber dominanten Veränderungen) charakterisiert. Sie sind vor allem als intensiv bewirtschaftetes Ackerland ausgebildet.

Der Landschaftsraum des B-Plangebietes hat aufgrund seiner anthropogenen Nutzung als Grünland und intensiv bewirtschafteter Acker sowie aufgrund der Bebauung eine geringe - mittlere Naturnähe. Die Vielfalt des B-Plangebietes ist mäßig. Den größten Flächenanteil machen das strukturarme Dauergrünland und die Ackerflächen aus. Die strukturbildenden Elemente befinden sich vor allem im Westen und in der Mitte des B-Plangebietes. Dort ist an der westlichen Grenze im Übergang zur offenen Landschaft ein gliedernder Gehölzbestand aus einer zweireihigen lockeren Laubbaumreihe vorhanden. Weiter östlich davon erstreckt sich dann eine Bebauung aus Einzel- und Reihenhäusern, die durch Hecken und einzelnen Gehölzen zum Dauergrünland und den nördlichen Ackerflächen hin abgegrenzt werden.

Planung und Auswirkungen

Das Erholungspotential erfährt durch die Gestaltung des B-Plangebietes eine Aufwertung. Durch die Einordnung von privaten und öffentlichen Grünflächen und die Anlage eines Spielplatzes werden neue nutzbare Grünflächen geschaffen. Durch die geplante Bebauung wird der Ortsrand in Richtung Landschaft verschoben, womit eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes einhergeht.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen sind geplant bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt:

- Begrenzung der Gebäudehöhen auf das Maß der Umgebungsbebauung zur Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Schaffung eines naturnahen Übergangs von der Bebauung zur zu den benachbarten Offenlandflächen und Herstellung eines der Ortsrandlage angepassten Ortsrandbildes durch Erhalt und Ergänzung von Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern
- hoher Grünanteil
- Pflanzung von Bäumen im B-Plangebiet
- rasche Begrünung innerhalb des Planungsraumes
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 51 von 60

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

2.2.2.1 Immissionen

Bestand

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm aus südlicher Richtung infolge des Straßenverkehrs auf der Dohnaer Straße (B172) beeinträchtigt. Eine weitere Beeinträchtigung besteht durch den Eisenbahnverkehr auf den Strecken 6239 Pirna Coswig (S-Bahn) und 6240 Schöna - Dresden-Neustadt. Im Ergebnis einer Schallimmissionsberechnung des Ingenieurbüros Müller-BBM im Jahr 2003 wurde festgestellt, dass im südlichen Planbereich, parallel zur Dohnaer Straße, die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Ein aktuelles Gutachten vom 10.02.2017 bestätigt diese Überschreitungen erneut.

Im Dresdner Süden besteht aufgrund der geologischen Situation allgemein ein erhöhtes Radonrisiko. Das Plangebiet ist durch ein geogen bedingtes erhöhtes Radonrisiko gekennzeichnet.

Planung und Auswirkungen

Im Jahr 2017 erfolgte eine neue Schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Müller-BBM auf Grundlage der aktuellen Planung. Dabei wurde eine Vorbelastung durch die nördlich verlaufenden Eisenbahnstrecken 6239 und 5240 (Nah- und Fernverkehr, Güterverkehr, Hauptverkehrsstrecke Dresden- Prag) sowie die Dohnaer und die Lugaer Straße ermittelt. Weiterhin soll südlich des Plangebiets ein Lehmtagebau entstehen, was zu einer Verstärkung der Vorbelastungen führen kann.

Die Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 10.02.2017 kam zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags in weiten Teilbereichen eingehalten werden. Nachts werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden, abgesehen von den südlichen Baugrenzen, im Tagzeitraum eingehalten. Im Süden des Plangebietes werden die Orientierungswerte im Außenbereich überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsgrenzwerte im gesamten Plangebiet überschritten.

Radonbelastungen treten in der Region Dresden an verschiedenen Standorten des Stadtgebietes auf und sind bedingt durch das oberflächennahe Auftreten zahlreicher Gesteine mit erhöhten Urangehalten, die zu einer natürlich bedingten erhöhten Radongefährdung führen. Radon kann sich in der Raumluft von geschlossenen Räumen anreichern und dabei zu gesundheitlichen Schädigungen führen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Aufgrund der Lärmsituation werden die Baufelder, die in den Lärmpegelbereich III fallen, im B-Plan gekennzeichnet. Als Festsetzung werden im B-Plan Vorgaben zu Gebäudefassaden und zu einem Bauschalldämm-Maß gemacht. Zusätzlich zu den Festsetzungen wurden in der Schalltechnischen Untersuchung weitere Vorschläge zur Wohngrundrissgestaltung und zu

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 52 von 60

den Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gemacht. Entsprechend dem Schallgutachten ist die Errichtung einer 3,00 m hohen Lärmschutzwand zwischen dem Rückhaltebecken an der Dohnaer Straße und den südlichen Baufeldern notwendig und als Festsetzung in den B-Plan zu übernehmen.

Durch eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude werden Überschreitungen des zulässigen Richtwertes für Radon in den Gebäuden verhindert. Es wird dem Bauherrn empfohlen die Radonrisikoklasse zu ermitteln und sich über den bautechnischen Radonschutz beraten zu lassen. Unter der folgenden Adresse besteht die Möglichkeit, sich über Fragen des Radonschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen beraten zu lassen.

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft
Radonberatungsstelle – Stefan Gatermann, Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Tel.: (0 37 72) 3804 27.

Anforderungen an den bautechnischen Radonschutz sind dem „Radon-Handbuch Deutschland“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Bonn und Bundesamt für Strahlenschutz, Berlin, Braunschweig-Druck GmbH, September 2001, zu entnehmen.

2.2.2.2 Klimatische Belastungen

siehe Pkt. Schutzgut Klima

2.2.2.3 Erholung

Bestand

Das B-Plangebiet hat aufgrund seiner überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Lediglich der Spielplatz im Wohngebiet besitzt eine Erholungseignung, die weiter erhalten bleibt. Entlang des Maltengrabens verläuft ein regionaler Reitweg.

Planung und Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird sich der Wert des Gebietes für die Erholungseignung erhöhen, weil ein neuer öffentlicher Spielplatz und private Grünflächen geschaffen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen sind geplant bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt:

- Hohe Durchgrünung des Baugebietes
- Schaffung eines naturnahen Übergangs von der Bebauung zur zu den benachbarten Offenlandflächen und Herstellung eines der Ortsrandlage angepassten Ortsrandbildes durch Erhalt und Ergänzung von Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern
- Erhalt vorhandener öffentlicher Wege sowie die Sicherung der Durchgängigkeit
- Schaffung neuer Spielflächen und Wegeverbindungen

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 53 von 60

- Schaffung extensiver Grünbereiche im Norden des B-Plangebietes im Zuge der Anlage einer CEF-Maßnahme für geschützte Vogelarten.

2.2.2.4 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abwässer sollen in das vorhandene Abwassersystem eingeleitet werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten. Die Entsorgung von Abfällen ist berücksichtigt.

2.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter:

Im B-Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Denkmalschutzrecht vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch in einem archäologischen Relevanzbereich. Die archäologischen Prospektionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 1995 abgeschlossen.

Sachgüter:

Im B-Plangebiet gibt es mehrere Wohnhäuser mit Gärten und einen Spielplatz.

Planung und Auswirkungen

Alle vorhandenen Wohngebäude, Gärten und der Spielplatz bleiben erhalten und werden in das Gesamtkonzept integriert.

2.2.4 Klimawandel

Für Dresden einschließlich Umgebung sind die Auswirkungen des Klimawandels untersucht (Regionales Klimaanpassungsprogramm Modellregion Dresden – REGKLAM-Projekt, 2008 bis 2013) worden. Es wurden Klimadaten des Zeitraumes von 1991 bis 2005 mit denen des Zeitraumes 1961 bis 1990 verglichen. Dabei wurden einige Veränderungen festgestellt: u.a. die Erhöhung der Jahresmitteltemperatur, abnehmende Niederschläge im Frühjahr und Sommer, Zunahme von Starkniederschlägen und Trockenperioden im Sommer und ein früherer Beginn der Vegetationsperiode.

Laut Prognosen wird sich die durchschnittliche Jahrestemperatur im Zuge des anthropogen verursachten Klimawandels in den nächsten Jahren weiter erhöhen. Die Sommer werden heißer und trockener und die Winter feuchter. Dies verursacht eine geografische Verschiebung der Ökozonen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 54 von 60

Maßnahmen zum Klimaschutz

Zur Umsetzung der im IEuKK benannten Energie- und Klimaschutzziele werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung innerhalb des B-Plangebietes folgende Maßnahmen getroffen:

Das Plangebiet weist eine gute solare Position auf. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie geschaffen. Aus der Südorientierung der Bauflächen ergeben sich Energieeinsparpotentiale sowie die Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energie. Die Dachflächen neu zu errichtender Gebäude eignen sich durch die Festsetzung von Sattel- und Walmdächern zur Installation von Anlagen für die Solarenergiegewinnung. Auch die energetische Optimierung im Bereich der Gebäudehülle, die Nutzung von Fassadenflächen für Photovoltaik und die Vermeidung von gegenseitiger Verschattung sind geeignete Maßnahmen zur Treibhausgasminderung. Die Festsetzungen zur Schaffung von Grüngürteln an den Gebietsrändern tragen zur Speicherung von CO₂ bei.

Zur Förderung der Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes werden innerhalb des Bebauungsplanes Wegeverbindungen zur fußläufigen Erschließung des Gebietes geschaffen.

Ein Ausbau und Anschluss des B-Plangebiets an das Fernwärmenetz ist nicht geplant.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Eine Maßnahme, die eine Anpassung an den Klimawandel darstellt, ist die Anlage eines Rückhaltebeckens in Verbindung mit einer Sedimentationsfläche entlang der Dohnaer Straße. Beide dienen zur Vermeidung von Schäden bei Starkniederschlagsereignissen durch wild abfließendes Hangwasser von den Feldflächen südlich der Dohnaer Straße. Festsetzungen über die Umsetzung von Dachbegrünung sind im B-Plan aufgrund der Festsetzung von geeigneten ächern nicht getroffen worden. Die freiwillige Anlage einer Dachbegrünung durch die Bauherren ist generell möglich. Eine Fassadenbegrünung ist festgesetzt worden.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

Besondere Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie zwischen dem Schutzgut Pflanzen und Tiere, dem Landschaftsbild und der Erholung. Die Neuversiegelung des Bodens führt zu einer Verschlechterung der Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit der Verdunstung von Niederschlagswasser. Dies hat Auswirkungen auf das lokale Klima, da sich das Gebiet schneller aufheizen kann. Eine Kaltluftabflussbahn mit einer hohen Bedeutung für das nördlich angrenzende Stadtgebiet Dresdens wird stark beeinträchtigt. Weiterhin gehen Teile einer Kaltluftentstehungsfläche verloren. Mit Hilfe einer großzügigen Durchgrünung und der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern kann dies teilweise kompensiert werden. Durch die Begrünung werden neue siedlungstypische Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bebauung führt nicht nur zum Verlust von Biotopstrukturen und Offenlandbereichen, sondern damit geht auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einher. Der Ortsrand wird weiter in Richtung Landschaft verschoben. Die Erholungseignung des B-Plangebietes wird durch die Anlage neuer Grünflächen und eines Spielplatzes erhöht.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 55 von 60

2.2.6 Zusammenfassende Umweltauswirkungen

Bei Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes und Umsetzung der Festsetzungen sind folgende Auswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen und Tiere	Verlust von Vegetationsstrukturen (Verlust von Ackerland, Grünland und Ruderalflächen) Betroffenheit von geschützten Tierarten durch Verlust von Ackerland, Grünland und Ruderalflächen, Baumfällungen und Gehölzrodungen – Übernahme von Vermeidungsmaßnahmen aus Artenschutzfachbeitrag in B-Plan	gering mittel
Boden	Verlust relativ intakter Bodenstrukturen, Zerstörung des Bodenprofils, Verdichtung, Neuversiegelung	hoch
Wasser	Minderung der Retentionsrate durch Versiegelung	hoch
Klima / Luft	Verlust von Frischluftentstehungsflächen, Behinderung einer Kaltluftabflussschneise, Minderung der Verdunstung durch Versiegelung	sehr hoch
Landschafts-/ Siedlungsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung von Grünflächen im Übergang vom Ortsrand zum Offenland	mittel
Immissionen	Aus dem Plangebiet nach außen: Geringfügige Erhöhung durch größere Verkehrsbelegung Im Plangebiet: Beeinträchtigung durch Lärmeintrag von Eisenbahn- und Straßenverkehr	gering mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Laufe des B-Planverfahrens gab es mehrere Varianten. Das Plangebiet war ursprünglich insgesamt doppelt so groß geplant. Nach Reduzierung auf ca. die Hälfte der Planungsfläche machte sich eine weitere Reduzierung der Baufeldfläche im nördlichen Teil erforderlich.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 56 von 60

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante würde die Beibehaltung der bestehenden Verhältnisse bedeuten – die Nichtrealisierung des geplanten Vorhabens. Die Grünlandflächen würden bestehen bleiben und die Gehölze würden sich weiter entwickeln. Die Bedeutung dieser Flächen für das Arten- und Biotoppotential und das Landschaftsbild würde leicht ansteigen. Damit würde aus der Sicht der Landschaftspflege im Idealfall eine geringfügige Aufwertung des Plangebietes erfolgen. Die Ackerflächen würden weiter intensiv bewirtschaftet werden. Für diese Flächen käme es zu keiner Aufwertung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose für das B-Plangebiet erfolgte die Bewertung nach den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18 005, nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm und nach den Grenzwerten der 16. BImSchV.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bebauungsplänen eintreten, zu überwachen. Damit soll sichergestellt werden, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt und ggf. frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen und eingeleitet werden können. Laut § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Landeshauptstadt Dresden ist für die Überwachung der Umweltauswirkungen verantwortlich, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 348 Dresden-Großluga Nr. 4 verbunden sind.

Grundsätzlich ist die Kontrolle des Vollzuges des B-Planes, d. h. die Überwachung der ordnungsgemäßen Umsetzung der geplanten und aller festgesetzten Maßnahmen im B-Plangebiet, sowie der externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage bestehender Überwachungsvorschriften der zuständigen Behörden, insbesondere der unteren Immissionsschutz-, Wasser-, Bodenschutz- und Naturschutzbehörde. Die Kontrolle des Erfolgs der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen erfolgt durch das Umweltamt (untere Naturschutzbehörde).

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden sehr hohe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser prognostiziert. Deshalb ist besonders Augenmerk auf diese Schutzgüter bei der Überwachung und Überprüfung der Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen zu legen.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 57 von 60

Für den im Plangebiet erheblichen Eingriff des Schutzgutes Klima, ist zusätzlich eine Ermittlung, in einem angemessenen Zeitraum nach Umsetzung der Bebauung, zu den sich eingestellten veränderten lokal klimatischen Verhältnissen (z. B. Überprüfung der sich ggf. veränderten Kaltluftströme und deren Auswirkungen, u. a. mittels Vergleich mit der Klimafunktionskarte) durch die zuständigen Umweltbehörden vorzunehmen, und es sind bei Erfordernis daraus abgeleitete Maßnahmen zu ergreifen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes „Bebauungsplan Nr. 348 Dresden-Großluga Nr. 4, Dohnaer Straße-Wohngebiet Großluga“ sind zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese betreffen vor allem das Schutzgut Klima.

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung großer Teile des Plangebietes intensiv bewirtschafteter Acker und der Bewirtschaftung des Bauerwartungslandes als Grünland werden vor allem Strukturen mit einem geringen-nachrangigem Biotopwert überplant. Im Osten des Plangebietes verläuft der Maltengraben mit angrenzenden ruderalen Flächen und lückigem Gehölzbestand. Diese Flächen haben einen mittleren Wert.

Die Wiesenflächen mit Baumbestand entlang der westlichen Grenze des B-Plangebietes haben aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes ebenfalls einen mittleren Wert. Im Plangebiet gibt es laut einer Speziellen Artenschutzprüfung (SAP) potenzielle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten. Es wurden potenzielle Vorkommen von verschiedenen geschützten Vogelarten des Halboffen- bzw. des Offenlandes sowie von Vorkommen der Zauneidechse und der Wechselkröte im Wirkungsbereich des B-Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung wurden CEF-Maßnahmen festgesetzt, um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Die Böden im größten Teil des B-Plangebiets sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung gestört. Sie haben eine stärkere anthropogene Überprägung und eine geringere Naturnähe. Dies trifft vor allem auf die Flächen des Wohngebietes mit der vorhandenen Bebauung und den versiegelten bzw. teilversiegelten Verkehrsflächen zu. Durch die Extensivierung von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen im Zuge der Umsetzung von CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes können die Eingriffe in das Schutzgut Boden gemindert werden. Zusätzlich ist die Zuordnung von zwei externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, um das verbleibende Defizit zu kompensieren.

Das Plangebiet wird von einem Gewässer II. Ordnung (Maltengraben) durchflossen. Der Maltengraben ist kein naturnahes Gewässer und hat ein geringes Gefälle und eine geringe bzw. temporäre Wasserführung. Er wird im östlichen Bereich des Plangebietes in einem Betonbett in Hochlage geführt. Für diesen Abschnitt liegt ein Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau und die Renaturierung vor. Anfallende Niederschläge im Plangebiet haben keine Auswirkungen auf die Wasserführung des Grabens.

Für die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt die schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken, aus dem ein gedrosselter Abfluss in eine Versickerungsrigole im Norden des Plangebietes abfließt.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 58 von 60

Südlich des Plangebietes befinden sich oberhalb der Dohnaer Straße große Feldflächen, von denen bei Starkniederschlagsereignissen bereits mehrfach wild abfließendes Hangwasser über die Bundesstraße in das Gebiet abgeflossen ist.

Mit der Umsetzung aller Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und der Anlage einer Sedimentationsfläche mit anschließenden Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswasser an der Dohnaer Straße zum Schutz vor Hangwasser können verbleibende Konflikte beim Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet gehört überwiegend zu einer Kaltluftentstehungsfläche und liegt innerhalb einer ausgebildeten Kaltluftabflussbahn mit maßgeblicher Funktion- der Kaltluftzufuhr der Stadt. Die Kaltluftentstehungsflächen und die Kaltluftabflussbahnen werden durch die geplante Baumaßnahme erheblich beeinträchtigt. Die Baumaßnahmen im Plangebiet reduzieren die Kaltluftentstehungsfläche im Zuge der Versiegelung durch Gebäude, Zufahrtswege und kleinere Bauten deutlich. Dies stellt eine deutliche Minderung der Kaltluftproduktion dar. Die Erhöhung der Geländerauigkeit führt zur Minderung des Kaltluftvolumenstromes sowie der Kaltluftgeschwindigkeit. Diese Konflikte werden durch Festsetzungen zu Ausrichtung der Gebäude, eine umfangreiche Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes und die Auswahl von klein- und mittelkronigen Baumarten gemindert.

Als grünordnerische Maßnahmen wurden im B-Plan öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Durch die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes soll der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen gedeckt werden. Die Anpflanzung von Bäumen insbesondere an der westlichen und nördlichen Grenze des B-Plangebietes trägt zur Einbindung des Plangebiets in den angrenzenden Landschaftsraum bei. Mit dieser Festsetzung wird die Darstellung des Landschaftsplan-Entwurfs konkretisiert.

Ein weiterer Grünzug ist als privates Grün innerhalb des B-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 innere Durchgrünung der unbebauten Freiflächen in dem Wohngebiet innerhalb des B-Plangebietes soll durch Pflanzung standortgerechter Einzelbäume und durch Strauchpflanzungen gewährleistet werden.

Für den Artenschutz werden zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß BNatSchG konkrete Maßnahmen im B-Plan festgesetzt. Zur Minderung der Verluste geschützter Arten werden im B-Plangebiet als CEF- Maßnahme Brach- und Wiesenflächen mit lockerem Gehölzbestand geschaffen. Außerhalb des B-Plangebietes ist auf den westlich angrenzenden Ackerflächen die Umsetzung einer CEF- Maßnahme mit einer naturschutzgerechte Ackerbewirtschaftung für Vögel der Feldflur erforderlich und herzustellen.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzgesetz vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 1,4 km südwestlich. Es handelt sich um das LSG „Lockwitztal und Gerbergrund“. Das LSG „Dresdner Elbwiesen und -altarme“ liegt ca. 1,6 km nordöstlich. Beide Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum B-Plangebiet, so dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 59 von 60

Im Plangebiet sind keine Schutzobjekte nach geltendem Denkmalschutzrecht vorhanden.

Zu den Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Lärmschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Danach sind keine nicht beherrschbaren Konflikte durch und für die festgesetzten Nutzungen zu erwarten. In den B-Plan wurden dazu entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz übernommen.

Die Bilanzierung zeigt nach Umsetzung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im B-Plangebiet sowie der CEF-Maßnahmen auf den angrenzenden Ackerflächen außerhalb des B-Plangebietes folgende Ergebnisse auf:

Beim Schutzgut Arten und Biotope kommt es zu einem Defizit von -555 Punkten. Für das Schutzgut Boden verbleibt ein Defizit von -5.071 Punkten, für das Schutzgut Wasserhaushalt verbleibt ein Defizit von -4.435 Punkten. Für das Schutzgut Klima verbleibt ein deutliches Defizit von -25.017 Punkten bestehen. Durch die Umsetzung des B-Planes kommt es insgesamt aufgrund der deutlichen Abwertung der meisten Schutzgüter zu einer erheblichen Verschlechterung im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation.

Das verbleibende Defizit, insbesondere das hohe Defizit beim Schutzgut Klima, kann nicht im B-Plangebiet ausgeglichen werden. Das Gesamtdefizit kann nur durch die Anrechnung der Maßnahmenfläche zum „Ausbau des Maltengraben zwischen Dohnaer Straße und Einmündung in den Lockwitzbach“ in Dresden Luga (PFB1) sowie von einer CEF-Maßnahme im näheren Umfeld des B-Plangebietes und zwei externen Maßnahmen innerhalb der Stadtgrenze von Dresden kompensiert werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahme E1 auf dem Flurstück Nr. 865/2 der Gemarkung Gorbitz auf dem ehemaligen Parkplatz Leutewitzer Ring wurden auf einer Flächengröße von 7.160 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen Gehölzpflanzungen umgesetzt und eine Parkanlage angelegt.

Mit der Umsetzung der Maßnahme E2 Ehemalige Schweinemast Dölzschen auf der Gemarkung Dresden-Roßthal Flurstücke 70/1 und 81 sowie Gemarkung Dresden-Dölzschen Flurstücke 119/1, 120/1 und 104/3 wurde auf 34.280 m² nach dem Rückbau der versiegelten Verkehrsflächen und Gebäude eine Fläche im Sinne eines Laubmischwaldes angelegt.

Die Aufwertung durch die Pflanzungen der beiden Ersatzmaßnahmen wird anteilig dem B-Plan Nr. 348 Dresden-Großluga Nr. 4, Dohnaer Straße-Wohngebiet Großluga zugerechnet.

Anlage 3 zur Vorlage

Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom 14.05.2018

Seite 60 von 60

TEIL C: LISTE DER ANLAGEN, GUTACHTEN UND QUELLEN

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Gestaltungsplan

Anlage 2: Schwarzplan mit Umgebungsbebauung

Anlage 3: Stellplatzbilanz

Anlage 4: Visualisierung der geplanten Bebauung

Anlage 5: Visualisierung der geplanten Verbindung zwischen den Baugebieten Nord und Süd

Anlage 6: Lagepläne externe Ausgleichsmaßnahmen (E1, E2, CEF 2)

Anlage 7: Erschließungsplan Verkehr

Anlage 8: Erschließungsplan Medien

Gutachten / Quellen

Sachverständigenbüro Hahn:

Artenschutzrechtliche Betrachtung – Spezielle Artenschutzprüfung (SAP)
zum Bebauungsplan Nr. 348 „Wohngebiet Großluga“
Dresden, Dezember 2014

IPROconsult Dresden GmbH:

Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 348 „Wohngebiet Großluga“
Medien- und verkehrstechnische Erschließung
Regenrückhaltebecken für wild abfließendes Wasser
Dresden, November 2016

Landschaftsarchitekturbüro Grohmann:

Grünordnungsplan und Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 348 „Wohngebiet Großluga“
Dresden, Februar 2017

Müller BBM:

Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 348 „Wohngebiet Großluga“
Dresden, Februar 2017