

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 1 von 15

**Gliederung der Abwägung****Inhaltsverzeichnis**

1	Übergeordnete Planung .....	2
1.1	Regionalplan .....	2
2	Umweltschutz/Naturschutz.....	3
2.1	Umweltbericht.....	3
2.2	Bilanzierung .....	3
2.3	Grünordnung .....	4
2.4	Radonschutz .....	7
2.5	Lärmschutz.....	7
2.6	Landwirtschaftsflächen / Boden.....	8
3	Erschließung .....	9
3.1	Schmutz- und Niederschlagswasser .....	9
3.2	Trinkwasser.....	11
3.3	Löschwasser.....	12
4	Begründung der Festsetzungen und sonstige Planinhalte .....	13
4.1	Bauwerkshöhe .....	13
4.2	Einhaltung Mindestabstand.....	13
4.3	Höhenangabe der geplanten Gebäude .....	14
5	Kampfmittelbelastung.....	14
6	Städtebaulicher Vertrag .....	14
7	Sonstiges.....	15

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 2 von 15

**1 Übergeordnete Planung****1.1 Regionalplan**Vorgetragene Inhalte 1.1-a

Das Plangebiet ist Teil eines im Regionalplan festgesetzten Vorbehaltsgebietes "Wasserressourcen". Mit der Bebauung der Fläche wird gegen den Grundsatz des Regionalplans verstoßen. In der Begründung wird ausgeführt, dass eine Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgt. Demnach verbleiben nachteilige Auswirkungen auf Stand, Menge und Beschaffenheit des Grundwasserdargebotes, so dass wir von einem Widerspruch mit den regionalen Planungsvorgaben ausgehen.

Bewertung der Stellungnahme

Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge (RPV) vom 11.06.2018 stehen dem B-Plan-Entwurf keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen. Das betroffene Vorbehaltsgebiet Wasserressource entfällt im Regionalplanentwurf aufgrund geänderter Ausweiskriterien (Entwurf der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge).

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 1.1-b

Die auf Seite 4 der Begründung getroffene Einschätzung, dass sich die geplante Bebauung in das vorhandene Siedlungsgebiet einfügt, ist als Argumentation für die Beachtung des regionalplanerischen Ziels 7.2 nicht geeignet. Inhalt der regionalplanerischen Planungsvorgabe ist die Anpassung an die umgebende hochwertige Landschaft und nicht die zweifelsfrei städtebaulich gebotene Einordnung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Bewertung der Stellungnahme

In Gebieten mit hohem landschaftsästhetischem Wert ist gemäß Ziel 7.2.1 des Regionalplans der Landschaftscharakter in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten. Ein genereller Ausschluss von Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen wird durch das Ziel nicht formuliert. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen sich in der Art ihrer Gestaltung an die umgebende hochwertige Landschaft anpassen.

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten ein harmonisches Einfügen des geplanten Baugebietes in die Umgebung und vermeiden somit eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen sichern eine dem umgebenden Siedlungsgefüge entsprechende aufgelockerte Bebauung mit angemessenem Grünanteil sowie eine ortsbildgerechte Höhenentwicklung
- Die gestalterischen Festsetzungen vermeiden die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Verwendung unangepasster Materialien und Dachformen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten eine wirkungsvolle Eingrünung des Wohngebietes zum umgebenden offenen Landschaftsraum durch Heckenpflanzungen sowie eine intensive Durchgrünung des Baugebietes.

Gemäß Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 11.06.2018 stehen dem B-Plan-Entwurf keine regionalplanerischen Festlegungen entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Anlage 1 zur Vorlage**

## **Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 3 von 15

## **2 Umweltschutz/Naturschutz**

### **2.1 Umweltbericht**

#### Vorgetragene Inhalte 2.1-a

Im Umweltbericht, Kap. 1.2, Pkt. Klimaschutz, ist der Satz "Durch den Bebauungsplan werden Offenlandflächen (Ackerflächen, Ruderalfluren) und Gehölzflächen (Gebüsch, Vorwald, Kieferngehölzbestand) überbaut." zu streichen. Anregung diesen Satz unter Kap. 1.1 zu ergänzen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell geändert.

#### Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

---

#### Vorgetragene Inhalte 2.1-b

Es wird angeregt, im Umweltbericht, Kap. 3.2., Folgendes einzufügen: „Für die Maßnahme des Artenschutzes für die Feldlerche - rotierende Schwarzbrache von 1 ha Größe - ist ein Monitoring zu sichern. Das Monitoring wird durch die Stadt Dresden (Umweltamt) im 1.- 5. Jahr, beginnend im 1. Jahr der Umsetzung der CEF-Maßnahme, übernommen.“

#### Bewertung der Stellungnahme

Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell ergänzt.

#### Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **2.2 Bilanzierung**

#### Vorgetragene Inhalte 2.2-a

Im Umweltbericht, Anlage 2, ist die Bilanzierung zu korrigieren:

Ermittlung Ausgangswert, Tab. 3: Summe - 2.149.

Ermittlung Planwert, Tab. 2: Punktwert markanter Einzelbaum: 106. Summe: 3.165

Begründung, Kap. 5.1.6: Zusammenfassung Punktwertbilanz entsprechend ändern.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Bilanzierung im Umweltbericht und in der Begründung werden entsprechend redaktionell geändert.

#### Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Anlage 1 zur Vorlage**

## **Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 4 von 15

### **2.3 Grünordnung**

#### Vorgetragene Inhalte 2.3-a

Eine Grünfläche (privat) ist mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche zeichnerisch festgesetzt. Die dazu gehörende Textfestsetzung I.6.2.2 ist entbehrlich. Die Textfestsetzung I.6.2.5 ist hinreichend konkret.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Textfestsetzung I.6.2.2 betrifft nicht die festgesetzte Grünfläche, sondern die Wohnbaugrundstücke. Sie sichert die Begrünung der nicht überbauten privaten Flächen. Die Textfestsetzung I.6.2.2 wird daher beibehalten.

#### Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

---

#### Vorgetragene Inhalte 2.3-b

Die Grünfläche ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu umgrenzen (gem. PlanZV).

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Begrünung der Grünfläche wird bereits durch die Textfestsetzung I.6.2.5 ausreichend planungsrechtlich gesichert. Eine zusätzliche Festsetzung per Planzeichen ist daher nicht erforderlich.

#### Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

---

#### Vorgetragene Inhalte 2.3-c

Die Begründung, Kap. 7, ist wie folgt anzupassen: „Im Städtebaulichen Vertrag ist Ausführung/ Pflege und Unterhaltung der Grünfläche auf Dauer zu regeln.“

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Grünfläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Der dauerhafte Erhalt ist somit gesichert. Die Pflege und Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

#### Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

---

#### Vorgetragene Inhalte 2.3-d

Der Rechtsplan ist zu korrigieren. Das zeichnerisch festgesetzte Bestandsgehölz, das nicht mehr vorhanden ist, ist zu entfernen.

#### Bewertung der Stellungnahme

Die Planzeichnung wird redaktionell geändert: Der nicht mehr vorhandene Baum entfällt als zu erhaltender Baum.

#### Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 5 von 15

Vorgetragene Inhalte 2.3-e

Textfestsetzung I.6.4 ist zu korrigieren: Pflanzlisten sind auf den vom UA bestätigten Stand 22.09.17 zu bringen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Pflanzliste unter der Textfestsetzung I.6.4 wird redaktionell geändert entsprechend dem vom UA bestätigten Stand vom 22.09.17.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

---

Vorgetragene Inhalte 2.3-f

Die Textfestsetzung I.6.3.4 (Artenschutzfestsetzung Anlage Feldlerchenhabitat) ist zu ändern: Die Flurstücke 820 und 824 sind zu streichen, da die Vereinbarung mit dem Landwirt / Eigentümer fehlt.

Bewertung der Stellungnahme

Da die Vereinbarung mit Landwirt / Eigentümer der Flurstücke 820 und 824 d fehlt, werden diese aus der Textfestsetzung I.6.3.4 (Artenschutzfestsetzung Anlage Feldlerchenhabitat) herausgenommen.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

---

Vorgetragene Inhalte 2.3-g

Durch die Anordnung von straßenbegleitenden Stellplätzen an Saßnitzer Straße entfällt ein Straßenbaum in diesem Bereich. Anregung: Die reduzierte Fläche (T. v. Flst. 449/1) sollte für ruhenden Verkehr genutzt werden. Dadurch kann Straßenbaumpflanzung vervollständigt werden.

Bewertung der Stellungnahme

Der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen Teil des Flst. 449/1 wird durch die Realisierung der Bebauung gemäß B-Plan zusammen mit Teilen des Flst. 456/a zur Baulücke und ist daher gemäß § 34 BauGB bebaubar. Diese soll für zusätzliche Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Dadurch entsteht an der Saßnitzer Straße eine geschlossene Straßenfront. Die Einordnung von Parkplätzen in diesem Bereich ist städtebaulich nicht gewünscht. Die drei geplanten Besucherstellplätze sollen an der Straße angeordnet werden.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

---

Vorgetragene Inhalte 2.3-h

Auf der südlichen Seite der Saßnitzer Straße wird auf die Pflanzung eines Straßenbaums wegen Medienlage verzichtet. Die Verlegung eines Stromkabels für Straßenbeleuchtung ist aus unserer Sicht möglich.

Bewertung der Stellungnahme

Auf den Baumstandort musste verzichtet werden aufgrund eines wichtigen Informationskabels (DRE-WAG), das zusätzlich zur Elektroleitung in diesem Bereich liegt. Im B-Plan kann daher in diesem Bereich keine Straßenbaumpflanzung festgesetzt werden. Sollte zukünftig aufgrund wegfallender Leitungsrestrik-

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 6 von 15

tionen in diesem Bereich eine Straßenbaumpflanzung möglich sein, so ist dies auch ohne Festsetzung eines Baumstandortes im B-Plan möglich. Das in den B-Plan übernommene Straßenbaumkonzept inkl. Baumstandorte wurde mit der dafür zuständigen Behörde, dem ASA, abgestimmt.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 2.3-i

Zur Sicherung der privaten externen Ausgleichsflächen für die Pflanzung von Feldhecken ist bis Satzungsbeschluss eine notariell beurkundete Zusicherung zur grundbuchrechtlichen Sicherung der jeweiligen Eigentümer Flst. 828, 829, 830 und 832 beizubringen (Sicherung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten Bauherr/Investor und Stadt Dresden).

Bewertung der Stellungnahme

Die Sicherung der privaten externen Ausgleichsflächen ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragene Inhalte 2.3-j

Begriff Wald ist in der B-Plan-Begründung zu streichen: Der Absatz 1.3 ist so zu formulieren: „*Das Plangebiet der Leeraue besteht zu circa zwei Dritteln (circa 10.000 Quadratmeter) aus Ackerfläche. Daran schließen sich im Süden kleinere und größere Flurgehölzflächen mit einer geschätzten Gesamtfläche von circa 5.000 qm an. Die Flurgehölzstreifen und Flurgehölzinseln bestehen aus Sträuchern und Bäumen hauptsächlich folgender Arten Gemeine Kiefer, ....* Absatz 5.1.6 ist zu ändern: *Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs..*“

Bewertung der Stellungnahme

Da im Plangebiet kein Wald im Sinne des Waldgesetzes besteht, wird der Begriff Wald im Begründungstext gestrichen. Die Begründung wird entsprechend der Hinweise redaktionell geändert.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 2.3-k

Bei Maßnahmen 4.3, 5.4.1 und 5.4.2 werden Erstaufforstungen i. S. § 10 SächsWaldG vermutet. Sollte dies zutreffen, sind Gemarkung, Flst., Flächengröße und Lageplan mit Flächengrenze in die Planung als Erstaufforstung einzuarbeiten und nach PlanzVO darzustellen. Ein Lageplan zur Ersatzmaßnahme ist der Begründung beizufügen.

Bewertung der Stellungnahme

Bei den Maßnahmen 4.3, 5.4.1 und 5.4.2 (Anlage 1 und 2 des Umweltberichtes) handelt es sich um externe Kompensationsmaßnahmen. Diese liegen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und können daher nicht zeichnerisch festgesetzt werden. Lagepläne der externen Kompensationsmaßnahmen sind bereits in der Anlage 2 des Umweltberichtes enthalten.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 7 von 15

Bei den Maßnahmen 5.4.1 und 5.4.2 handelt es sich um die Anlage von Feldlerchenhabitaten (Feldlerchenfenster) durch die Schaffung von Ackerbrachen. Aufforstungsmaßnahmen sind damit also nicht verbunden.

Bei der Maßnahme 4.3 - Schweinemast Dölzchen - handelt es sich um einen Teil der externen Sammelkompensationsmaßnahme "ehemalige Schweinemast Dölzchen". Hieraus wird dem B-Plan 385 anteilig Ausgleich zugeordnet. Die Maßnahmenfläche befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Dresden in ca. 10 km Entfernung zum B-Plan-Gebiet. Die Maßnahme umfasst den Rückbau alter Stallanlagen, die Entsiegelung versiegelter Flächen und die Begrünung und Anlage von Laubmischwald. Es handelt sich um eine von der Naturschutzbehörde anerkannte Maßnahme, die bereits anderweitig rechtlich gesichert und umgesetzt wurde (inkl. ggf. erforderlicher Erstaufforstung).

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

---

Vorgetragene Inhalte 2.3-I

In der Begründung, Kap. 5.1.6, wird auf die Eigentumsverhältnisse eingegangen. Hier ist abzuklären, welche Gemarkungen, Flurstücke und Flächenverwalter betroffen sind.

Bewertung der Stellungnahme

Die betroffenen Gemarkungen und Flurstücke sind bereits in den Textfestsetzungen unter Pkt. I.6.3 „Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches benannt.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**2.4 Radonschutz**Vorgetragene Inhalte 2.4-a

Die Textfestsetzung III.2 (Hinweis Radonschutz) ist zu aktualisieren: Ab 1.1.2019 gilt der Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup>

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis zum Radonschutz (III.2) wird entsprechend aktualisiert.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**2.5 Lärmschutz**Vorgetragene Inhalte 2.5-a

Die Begründung, Kap. 5.1.7, ist zu korrigieren: Datum Schallgutachten: 07.03.2013

Bewertung der Stellungnahme

In der Begründung, Kap. 5.1.7, wird das Datum des Schallgutachtens entsprechend aktualisiert.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 8 von 15

Vorgetragene Inhalte 2.5-b

Hinweis, dass es trotz der Lage der geplanten Wohnbebauung außerhalb des Bereiches erhöhter Fluglärmbelastung im Zusammenhang mit Starts oder Landungen am Flughafen Dresden zu gelegentlichen direkten Überflügen des Planbereiches kommen kann.

Bewertung der Stellungnahme

In den Planunterlagen (Textfestsetzungen III.3, Begründung Kap. 5.3) wird bereits auf Fluglärm hingewiesen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragene Inhalte 2.5-c

Hinweis, dass nordöstlich angrenzend an Plangebiet sich Harrys Trabant Service (Saßnitzer Str. 34) befindet. Auch nach Realisierung der Wohnbebauung muss das Unternehmen seiner angemeldeten gewerblichen Tätigkeit uneingeschränkt nachgehen können.

Bewertung der Stellungnahme

Das Unternehmen befindet sich innerhalb eines Wohngebietes. Entsprechende Richtwerte müssen daher bereits jetzt eingehalten werden. Durch die Realisierung des benachbarten B-Plans Nr. 385 mit Wohnbebauung kommt es zu keiner Erhöhung von Schutzansprüchen.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2.6 Landwirtschaftsflächen / Boden**Vorgetragene Inhalte 2.6-a

In der Begründung, Kap. 2 ist die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen / Boden (besonderer Schutz gem. § 1a BauGB) zu ergänzen.

Bewertung der Stellungnahme

In der Begründung, Kap. 2, wird zu der Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen, die nach § 1 a und Bodenschutzklausel einen besonderen Schutz genießen, eine extra Begründung ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.



**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 9 von 15

**3 Erschließung****3.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**Vorgetragene Inhalte 3.1-a

Niederschlagsentwässerung: Versickerung auf Grundstücksflächen

In den Planunterlagen wurde nur geschrieben, dass über dezentrale Versickerungsanlagen zu entwässern ist. In der Entwässerungskonzeption (Phase II, S. 6) wird ausgeführt, dass für private Grundstücksflächen noch kein Nachweis zur schadlosen RW-Versickerung erfolgte. Aufgrund eingeschränkter Versickerungsfähigkeit (s. auch Begründung S. 7) erscheint uns die Verlagerung der Nachweisführung ins bauordnungsrechtliche Zulassungsverfahren nicht ausreichend. Bitte um Nachweis, dass bei Ausnutzung der zulässigen baulichen Nutzung die für schadlose RW-Versickerung erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen.

Bewertung der Stellungnahme

Zum B-Plan wurde eine Entwässerungskonzeption (Teil C: Liste der Gutachten und Quellen) erarbeitet. Darin wurde die grundsätzliche RW-Entwässerung für das Plangebiet aufgezeigt. Auf den privaten Grundstücken wurde die Bemessung und mögliche Anordnung von Versickerungsmulden für verschiedene Hausgrößen gutachterlich untersucht (Entwässerungskonzeption - Bearbeitungsphase I vom 19.12.2013). Entsprechend des Gutachtens stehen die für eine RW-Versickerung erforderlichen Flächen auf den einzelnen Grundstücken zur Verfügung. Da die Versickerungsanlagen grundstücksbezogen errichtet werden (um eine dezentrale RW-Versickerung zu gewährleisten), erfolgt der Nachweis erst im Einzelverfahren. Dieser Nachweis der gesicherten Erschließung muss vorliegen bevor das Grundstück bebaut werden darf.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 3.1-b

Niederschlagsentwässerung: Gefahr bei Starkregenereignissen

Der RW-Kanal in Keulenbergsstraße ist bereits im Bestand überlastet. Für die Regenentwässerung der Saßnitzer Straße wird ein Stauraumkanal errichtet, der RW gedrosselt an den Kanal in der Keulenbergsstr. abgibt. RW ist ausschließlich auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Bereits jetzt gibt es bei Starkregen Überschwemmungen im Bereich der Kreuzung Keulenbergs-/ Saßnitzer Straße. Aktuell fungiert das B-Plan-Gebiet als Retentionsfläche bei Starkniederschlägen. Wir fordern Bestätigung, dass wir durch Vorhaben hinsichtlich Überflutungssicherheit unseres Grundstücks nicht schlechter gestellt werden.

Bewertung der Stellungnahme

Im Zuge der Erschließung des B-Plan-Gebietes wird die bisher ungeordnete Regenentwässerung (des in den B-Plan einbezogenen Teils) der Saßnitzer Straße geordnet: Rückhaltung Straßenwasser in Stauraumkanal und gedrosselte und zeitverzögerte Ableitung in RW-Kanal Keulenbergsstraße. Seitens des Kanalbetreibers (Stadtentwässerung Dresden) wurde der Einleitmenge zugestimmt.

Zum B-Plan wurde eine Überflutungsprüfung (Entwässerungskonzept - Überflutungsbetrachtung vom 15.01.2015, Teil C: Liste Gutachten und Quellen) durchgeführt. Entsprechend des Gutachtens ergeben sich durch das Vorhaben keine Gefährdungen für Nachbargrundstücke.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 10 von 15

Vorgetragene Inhalte 3.1-c

Die Textfestsetzung I. 5 ist zu konkretisieren: "Die Verbringung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung *über die belebte Bodenzone* im eigenen Grundstück."

Begründung, S. 11 ist zu ergänzen: "belebte Bodenzone"

Bewertung der Stellungnahme

Eine Versickerung über die belebte Bodenzone ist über Versickerungsflächen/ -mulden möglich. Diese nehmen Freiflächen des Baugrundstücks in Anspruch. Aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen können jedoch auch andere oberflächennahe Versickerungsmöglichkeiten angewendet werden, die weniger Freiflächen in Anspruch nehmen (z. B. Rigolen). Die Textfestsetzung I.5 und die Begründung S. 12 werden daher unverändert beibehalten.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 3.1-d

Die festgesetzte Versickerung des auf Verkehrsflächen und Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers lässt Probleme erwarten. Gemäß Begründung, Kap. 4.3, ist eine Versickerung nur unter bestimmten Bedingungen umsetzbar.

Bewertung der Stellungnahme

Die Versickerung des auf Verkehrsflächen und Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wurde in der zum B-Plan erstellten Entwässerungskonzeption gutachterlich untersucht und rechnerisch untersucht. Der Passus in der Begründung, dass Versickerung nur unter bestimmten Bedingungen umsetzbar ist, stellt auf die Aussage des Gutachtens ab, dass im Plangebiet aufgrund des anstehenden Untergrunds nur *oberflächennahe* Versickerung möglich ist.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragene Inhalte 3.1-e

Für die Schmutzwasserableitung ist die Verlegung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals in der Saßnitzer Straße mit Anbindung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Keulenbergstraße innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes erforderlich. Zum anderen muss in der Planstraße im B-Plangebiet auch ein Schmutzwasserkanal verlegt werden, der an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Leeraue angebunden wird.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden in nachgeordneter Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 11 von 15

Vorgetragene Inhalte 3.1-f

## Ableitung Niederschlagswasser:

In der Saßnitzer Straße soll ein Stauraumkanal mit max. Drosseldurchfluss 5.0 l/s errichtet werden, um das Straßenwasser in dem stark ausgelasteten Regenwasserkanal in die Keulenbergstraße abzuleiten. Die Erschließung erfolgt innerhalb und außerhalb des B-Plan-Gebietes. Das Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke muss vor Ort verbracht werden.

Für das Gebiet an der Leeraue ist eine komplette Versickerung notwendig, da es hier keine Vorflut gibt. Das Niederschlagswasser der Grundstücke muss vor Ort versickert werden. Das Straßenwasser muss über straßenbegleitende Versickerungsmulden verbracht werden.

Bewertung der Stellungnahme

Zum B-Plan wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet (Teil C: Liste der Gutachten und Quellen). Darin wurde die grundsätzliche RW-Entwässerung für das Plangebiet aufgezeigt.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorgetragene Inhalte 3.1-g

Für neue öffentliche Abwasseranlagen ist ein Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadtentwässerung Dresden abzuschließen. Die Stadtentwässerung geht davon aus, dass alle Abwasseranlagen durch die Vorhabenträgerin realisiert und finanziert werden.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden in nachgeordneter Erschließungs- und Ausführungsplanung, welche im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden, beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**3.2 Trinkwasser**Vorgetragene Inhalte 3.2-a

Im Randbereich der Saßnitzer Straße verläuft eine TW-Bestandsleitung DN 200. Eine Überbauung bzw. Bepflanzung des Schutzstreifens ist unzulässig. Gleiches gilt für dinglich gesicherte Leitungen im nichtöffentlichen Bereich. Bei Baumpflanzungen (ohne Wurzelschutz) ist Mindestabstand von 2,5 m zwischen Stammfuß und Rohrgraben einzuhalten. Dies gilt für die 4 Bäume an der nördlichen Seite der Saßnitzer Straße.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden in nachgeordneter Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 12 von 15

Vorgetragene Inhalte 3.2-b

Der geplanten Anpflanzung eines Baums an der Leeraue (3. Baum von Norden an Kreuzung Saßnitzer Str.) wird widersprochen, da sich hier Leitungen in einem Schieberkreuz treffen und mehrere Armaturen angeordnet sind.

Bewertung der Stellungnahme

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde bereits berücksichtigt, dass von den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten um bis zu 2 m abgewichen werden kann (s. Textfestsetzung 6.2.4).

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 3.2-c

Das Plangebiet ist bezüglich der Trinkwasserversorgung äußerlich erschlossen. Versorgungsleitungen gibt es auf der Saßnitzer Straße und entlang der Leeraue. Die Trinkwasserleitung entlang Leeraue befindet sich nicht im öffentlichen Straßenbereich. Für die Anbindung zur Erschließung ist die Genehmigung der betroffenen Eigentümer zur Grundstücksbenutzung notwendig.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden in nachgeordneter Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**3.3 Löschwasser**Vorgetragene Inhalte 3.3-a

Hinweis, dass Dimensionierung und Betrieb der örtlichen Wasserversorgungsanlagen sich gemäß aktuellem Konzessionsvertrag mit der LH Dresden ausschließlich nach den Vorgaben einer geordneten Trinkwasserversorgung richten. Die Löschwasserbereitstellung ist nicht enthalten. Den Bedarf an Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen des Grundschutzes, der leitungsgebunden von den Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes bereitgestellt werden soll, legt das Brand- und Katastrophenschutzamt (BKSA) der LH Dresden fest. Im vorliegenden Bedarfsplan des BKSA (Stand 17.06.17) ist für die Teile des B-Plans kein Bedarf ausgewiesen. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an das BKSA der LH Dresden.

Bewertung der Stellungnahme

In der Erschließungskonzeption (Teil C: Liste Gutachten und Quellen) wurde nachgewiesen, dass die Löschwasserbereitstellung gesichert ist. Für die Teile des B-Plans wurde der erforderliche zusätzliche Bedarf dem Brand- und Katastrophenschutzamt (BKSA) angezeigt.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 13 von 15

**4 Begründung der Festsetzungen und sonstige Planinhalte****4.1 Bauwerkshöhe**Vorgetragene Inhalte 4.1-a

Entlang der Saßnitzer Straße wurden bis zu 3 Vollgeschosse (VG) festgesetzt. Die angrenzende Bebauung weist lediglich 2 VG plus DG auf. In Verbindung mit der zulässigen Höhenlage EG von bis 0,5 m über Höhenfestpunkt sehen wir bei 3 VG einen Verstoß gegen das Einfügungsgebot. Aus unserer Sicht sind für das gesamte Plangebiet lediglich 2 VG festzusetzen.

Bewertung der Stellungnahme

Im umgebenden Stadtgebiet existieren keine einheitlichen Traufhöhen. Insbesondere entlang der Hauptstraßen wie Saßnitzer Straße und Keulenbergstraße sind auch höhere Gebäude vorhanden.

Diese höheren Gebäudehöhen sollen im Plangebiet entlang der Saßnitzer Straße fortgeführt werden. Der Straßenraum soll so städtebaulich gefasst werden. Gleichzeitig soll eine der städtebaulichen Lage entsprechende höhere städtebauliche Dichte zugelassen werden. Damit wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im rückwärtigen Plangebiet werden niedrigere Gebäudehöhen und Geschosse festgesetzt.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**4.2 Einhaltung Mindestabstand**Vorgetragene Inhalte 4.2-a

Auf unserem Nebengelass ist ein aktiver Schornstein für Holz- und Kohlefeuerung vorhanden (Flst. 838), der mehrfach jährlich genutzt wird. Nach Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV Arbeitsblatt Nr. 601 § 19 Ableitbedingungen für Abgase Bild Nr. 2 ist ein Mindestabstand von 15 m zu öffnenden Fenstern und Türen (auch zum Nachbarn) einzuhalten. Es besteht die Forderung, dies im B-Plan einzuarbeiten, um spätere Rechtsstreitigkeiten nicht aufkommen zu lassen.

Bewertung der Stellungnahme

Zur Beurteilung der Ableitbedingungen kleiner Feuerungsanlagen wird bei Neuanlagen (Inbetriebnahme nach dem 22. März 2010) die 1. BImSchV herangezogen. Gemäß dieser Verordnung gilt es Anforderungen an die Höhe der Schornsteinmündung und dem Abstand zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten. Bei der besagten Feuerungsanlage auf dem Flurstück 838 der Gemarkung Wilschdorf handelt es sich um eine sog. „Altanlage“. Die 1. BImSchV ist somit nicht einschlägig und kann auch bei zukünftigen Beschwerdefällen nicht herangezogen werden.

Zur Beurteilung der Ableitbedingungen kleiner Feuerungsanlagen wird bei Altanlagen (Inbetriebnahme vor dem 22. März 2010) die VDI 3781, Bl. 4 herangezogen. Gemäß dieser Richtlinie werden an die Höhe der Schornsteinmündung von Kleinf Feuerungsanlagen dann Anforderungen gestellt, wenn sich in einem von der Nennwärmeleistung der Feuerungsanlagen abhängigen Einwirkungsbereich schützenswerte Gebäude (z. B. Wohnhäuser) befinden. Nach aktueller Rechtsprechung zeigt die VDI 3781 den gegenwärtigen Stand der Technik auf und ist dazu geeignet, durch die Vorgabe einer von der Größe der Feuerungsanlage und der vorhandenen Umgebungsbebauung abhängigen Mindestschornsteinhöhe schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

Im vorliegenden Fall beträgt der Einwirkungsbereich der betreffenden Feuerungsanlage auf dem Flurstück 838 der Gemarkung Wilschdorf ca. 10 Meter. Die geplanten Neubauten liegen nicht in dem nach VDI 3781

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 14 von 15

definierten Einwirkungsbereich des Nachbar-Schornsteins, so dass weitere Forderungen bei zukünftigen Beschwerden hinsichtlich der Schornsteinhöhe hier nicht gestellt werden können.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**4.3 Höhenangabe der geplanten Gebäude**Vorgetragene Inhalte 4.3-a

In den Unterlagen konnten wir keine Information zur konkreten Höhe des Höhenfestpunktes finden. Es ist daher nicht ersichtlich, auf welchem Höhenniveau die geplanten Gebäude errichtet werden. Daher fordern wir die Höhenangaben im B-Plan einzutragen

Bewertung der Stellungnahme

Der Höhenbezugspunkt für die Erdgeschossfußbodenhöhe (und damit die Gebäudehöhe) ist die Höhenlage der fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche. Diese wird erst in der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Erschließungsplanung festgelegt (Ausführungsplanung).

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**5 Kampfmittelbelastung**Vorgetragene Inhalte 5-a

Eine Kampfmittelbelastung ist nicht auszuschließen. Daher wird bei Tiefbauarbeiten ein Antrag beim SG Zivilschutz auf Auskunft Kampfmittelbelastung empfohlen.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis ist in den Planunterlagen bereits enthalten (III.6.)

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**6 Städtebaulicher Vertrag**Vorgetragene Inhalte 6-a

Die Kostenübertragung für das Monitoring zur Maßnahme des Artenschutzes für die Feldlerche (rotierende Schwarzbrache von 1 ha Größe) ist im Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Bewertung der Stellungnahme

Die Kostenübertragung für das Monitoring zur Maßnahme des Artenschutzes für die Feldlerche wird im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Anlage 1 zur Vorlage****Abwägung**

Fassung vom 20. September 2018

Seite 15 von 15

Vorgetragene Inhalte 6-b

Um die Pflanzungen sicherzustellen, ist vom Investor eine Sicherheitsleistung zu hinterlegen (z. B. Bürgschaft) sowie im Städtebaulichen Vertrag die Möglichkeit der Ersatzvornahme durch Stadt zu regeln. Die dauerhafte Pflege ist im Städtebaulichen Vertrag zu regeln (für dauerhafte Sicherung der Pflanzungen ist im Anschluss an die Entwicklungspflege für das 4. - 25. Standjahr durch den Vorhabenträger eine einmalige Ablöse an Stadt zu zahlen. Die Verantwortung für den Erhalt der Pflanzungen geht an Stadt über.)

Bewertung der Stellungnahme

Entsprechende Regelungen erfolgten im Städtebaulichen Vertrag.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 6-c

Für städtische Flächen sind Herstellungskosten, Pflegezeiträume und Pflegekosten nach Dresdner Modell anzugeben und finanziell zwischen Umweltamt und den flächenverwaltenden Ämtern abzustimmen.

Bewertung der Stellungnahme

Die Hinweise werden im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**7 Sonstiges**Vorgetragene Inhalte 7-a

Rechtsplan: Die Darstellung der zur Vermarktung ausgesetzten Grenzpunkte entspricht nicht der durch AL-KIS vorgeschriebenen (freigestellter Kreis mit einem Punkt in der Mitte). Geltungsbereichsgrenze muss in anderer Farbe als die Flurstücksgrenzen gezeichnet werden.

Bewertung der Stellungnahme

Die Plankorrekturen werden vorgenommen.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Vorgetragene Inhalte 7-b

Hinweis (Bodenordnung) zur Begründung, Kap. 7 (Plandurchführung/Kosten): Sofern die privatrechtliche Einigung zur Grundstücksneuordnung scheitert ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB möglich.

Bewertung der Stellungnahme

Der Hinweis wird im Begründungstext im Kap. 7 ergänzt.

Abwägungsvorschlag

Der Stellungnahme wird gefolgt.