

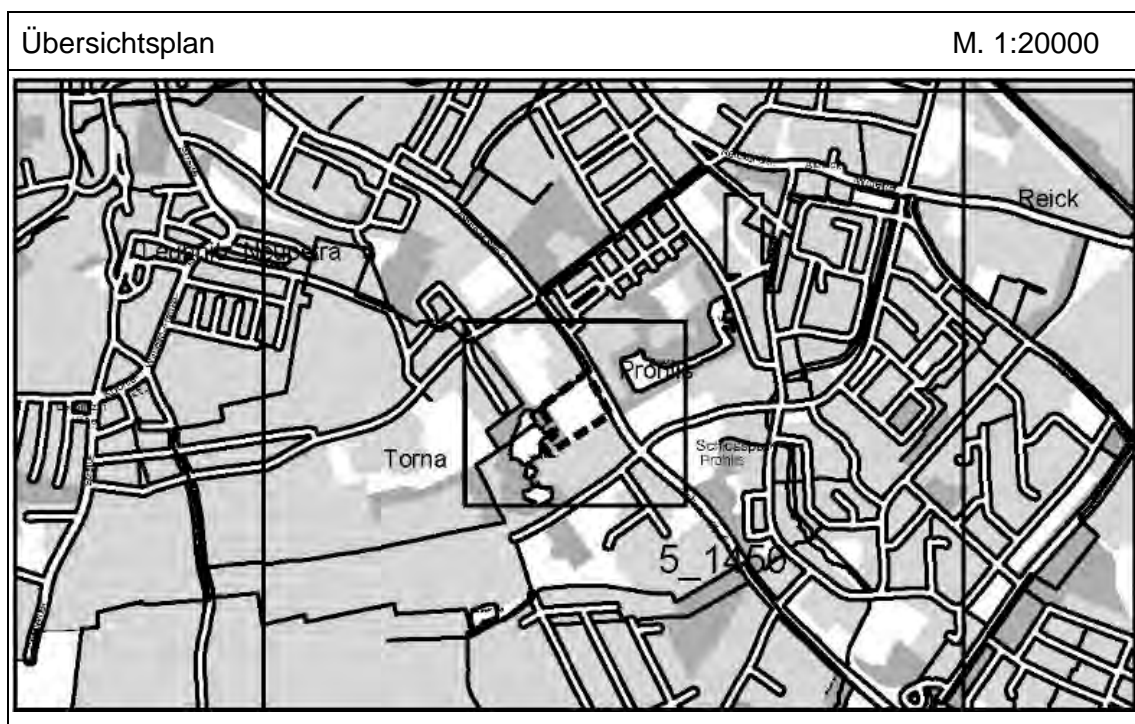
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6039, Dresden-Prohlis, Drive In - Baumarkt Hornbach

- Entwurf -

Fassung vom Dezember 2019



Dresden,

Szuggat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 2 von 41

INHALT

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs	5
1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)	7
3.1.2 Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge	8
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK) / Dresden Zukunft 2025+	9
3.4 Entwicklungskonzept Soziale Stadt – Prohlis vom 20. Juni 2016	10
3.5 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030 – Stand Februar 2016	10
3.6 Denkmalschutz	11
4. Städtebauliches Konzept	11
5. Verkehrserschließung	13
5.1 Äußere Erschließung	13
6. Mediierschließung	16
6.1 Schmutzwasserkonzeption und Niederschlagswasserbewirtschaftung	16
6.2 Trinkwasserversorgung	16
6.3 Stromversorgung	16
6.4 Gasversorgung	16
7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	16
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.1.1 Geltungsbereich	16
7.1.2 Art der baulichen Nutzung	17
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung	17
7.1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.1.5 Nebenanlagen und Stellplätze	17
7.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung	18
7.1.7 Wasserabfluss, Altlasten, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
Teil B: Umweltbericht	20
1. Einleitung	20
2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	20
2.1 Plangebiet	20

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 3 von 41

2.2	Ziele	21
2.3	Inhalte	21
3.	Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	23
3.1	Fachgesetze	23
3.2	Fachpläne	25
3.2.1	Regionalplan	25
3.2.2	Flächennutzungsplan	25
3.2.3	Landschaftsplan	25
4.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	25
4.1	Bestandsanalyse	25
4.1.1	Schutzgebiete	25
4.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
4.1.3	Fläche	27
4.1.4	Boden	27
4.1.5	Wasser	27
4.1.6	Klima und Lufthygiene	27
4.1.7	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung	28
4.1.8	Mensch und menschliche Gesundheit	29
4.1.9	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	29
4.1.10	Wechselwirkungen	29
5.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	29
5.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	30
5.1.1	Wirkfaktoren	30
5.1.2	Schutzgebiete	30
5.1.3	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
5.1.4	Fläche	31
5.1.5	Boden	31
5.1.6	Wasser	32
5.1.7	Klima und Lufthygiene	33
5.1.8	Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung	33
5.1.9	Mensch und menschliche Gesundheit	33
5.1.10	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
5.1.11	Natura 2000	34
5.1.12	Wechselwirkungen	34

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 4 von 41

5.2	Weitere Belange des Umweltschutzes	34
5.2.1	Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung	34
5.2.2	Eingesetzte Techniken und Stoffe	34
5.2.3	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	34
5.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	34
5.2.5	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	34
6.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	35
6.1	Betroffenheit Europäische Vogelarten	35
6.2	Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände	36
6.3	Fazit	36
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	37
7.2	Maßnahmen zur Kompensation	37
7.3	Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	38
8.	Zusätzliche Angaben	39
8.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	39
8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes	39
8.3	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen	39
8.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
8.5	Quellen	40

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 5 von 41

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Hornbach Baumarkt AG betreibt seit 2002 einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt mit Baustoff-Verkaufsflächen im Freien am Standort an der Ecke Dohnaer Straße / Hauboldstraße in Dresden-Prohlis, der seither zu einem festen Bestandteil und Einzelhandelsmagneten im Süden Dresdens geworden ist. Diese Nutzung wurde 2002 durch in Kraft Treten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 601, Dresden-Prohlis Nr.5, Baumarkt Dohnaer Straße / Hauboldstraße städtebaulich ermöglicht und bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Marktentwicklung und dem Wandel von Anforderungen und Ansprüchen der Kundschaft in den letzten Jahren folgend, soll der derzeit unter freiem Himmel abgewickelte Baustoffhandel mit einer Fläche von bisher 1.000 m² nun auf einer überdachten und eingehausten Fläche von 3.200 m² (netto 3.100m²) stattfinden. Dazu ist eine Verlagerung innerhalb des Hornbach-Standortes vom westlichen Rand an den Tornaer Lehmgruben an den Nordrand des Hornbach-Gesamtareals geplant.

Dies kann nicht im Rahmen einer einfachen Änderung des bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Dresden-Prohlis Nr. 601 gem. § 13 BauGB erfolgen, sondern erfordert für die Teilfläche des neuen Standortes die Aufstellung eines neuen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 601 ersetzt und zugleich die grünordnerischen Festsetzungen für die Durchgrünung der Stellplatzflächen im Gesamtareal des Hornbach-Marktes verbessernd fortschreibt.

Die Hornbach Baumarkt AG, Bornheim hat mit Schreiben vom 17. Mai 2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften der Landeshauptstadt Dresden hat in der Sitzung vom 31. Januar 2018 den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6039, Dresden-Prohlis, Drive-in Baumarkt Hornbach gefasst (Beschluss V2048/17).

Ziel der Ansiedlung des Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit Baustoffhandel bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 601 im Jahr 2002 war „eine städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Prohlis und des südöstlichen Stadteingangs Dresdens an der Bundesstraße 172 aus Richtung Pirna und der Tschechischen Republik.

Dies sollte durch die Errichtung eines modernen, allen Ansprüchen gerecht werdenden Bau- und Gartenmarktes erreicht werden, der die seinerzeit bestehende Gewerbebranche nicht nur einer neuen Nutzung zuführte, sondern:

- durch sein komplettes Sortiment die Infrastrukturausstattung des Südostens Dresdens bereicherte, und der Landeshauptstadt Kaufkraftzuflüsse aus dem gesamten südöstlichen Einzugsbereich bis zur Grenze der Tschechischen Republik und darüber hinaus zuführte,
- durch prägnante Gestaltung das Erscheinungsbild Dresdens an der südöstlichen Stadtfahrt markiert,

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 6 von 41

- durch entsprechende Gestaltung der Freiflächen und Rekultivierung des westlichen Grundstücksteils den Verbund zwischen den Grünräumen beidseitig der Tornaer Straße verbessert und deren Trennwirkung abmildert.

Zweck war - entsprechend der regionalplanerischen Funktion Dresdens als *Oberzentrum* - die Versorgung der Region Dresden mit einem weiteren Fachmarkt für Bau- und Gartenartikel zur Bedarfsdeckung im gesamten Spektrum der selbst erstellten Einrichtung im häuslichen Wohn-, Arbeits- und Freizeitbereich zu verbessern und durch Schaffung von etwa 100 Vollzeit-Arbeitsplätzen sowie ca. 8 Ausbildungsplätzen die städtische und regionale Arbeitsplatzstruktur zu verbessern.

In Wahrung und Fortschreibung dieser Ziele und Zwecke soll nun 16 Jahre später den gewandelten Kundenansprüchen an Sortimentsmischung, Vielfalt und Umfang, sowie an Reibungslosigkeit und Bequemlichkeit des Warenerwerbs Rechnung getragen werden. Der Hornbach-Markt soll vor allem durch Erweiterung und Aktualisierung des immer gefragteren Baustoffhandels auf den Stand der Zeit gebracht und somit attraktiver werden.

Außerdem ist es ein wichtiges Ziel, die bestehende Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche zu verbessern. Die bisherige Baumbepflanzung hat in ihrer Entwicklung den Erwartungen nicht überall entsprochen und soll nun durch ein neues Begrünungskonzept und eine standortgeeignete Ausführung und Pflege der Gehölze aufgewertet werden.

Durch innerbetriebliche Umstrukturierungsmaßnahmen wurden Immobilien- und Handelsgeschäft formal voneinander getrennt. Als Vorhabenträgerin agiert nunmehr die mit der Immobilienverwaltung befasste Dorado Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Emy-Roder-Straße 2, 55129 Mainz, welche Vertragspartnerin zum Durchführungsvertrag wird.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,7 ha liegt im Süden der Landeshauptstadt Dresden innerhalb der Gemarkung Prohlis.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6039, Dresden-Prohlis, Drive in - Baumarkt Hornbach wird begrenzt durch

- im Nordwesten die Südgrenze des Flächenhaften Naturdenkmals Tornaer Lehmgruben auf Flurstück 192/5
- im Nordosten die südöstliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 134/12, 134/3 und 134/13,
- im Südosten die Nordgrenze des Flurstücks 137/5
- im Südwesten die Nordostgrenze des Flächenhaften Naturdenkmals Tornaer Lehmgruben auf Flurstück 134/10.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 134/2, 134/10, 134/11 und 192/6 der Gemarkung Dresden-Prohlis.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 7 von 41

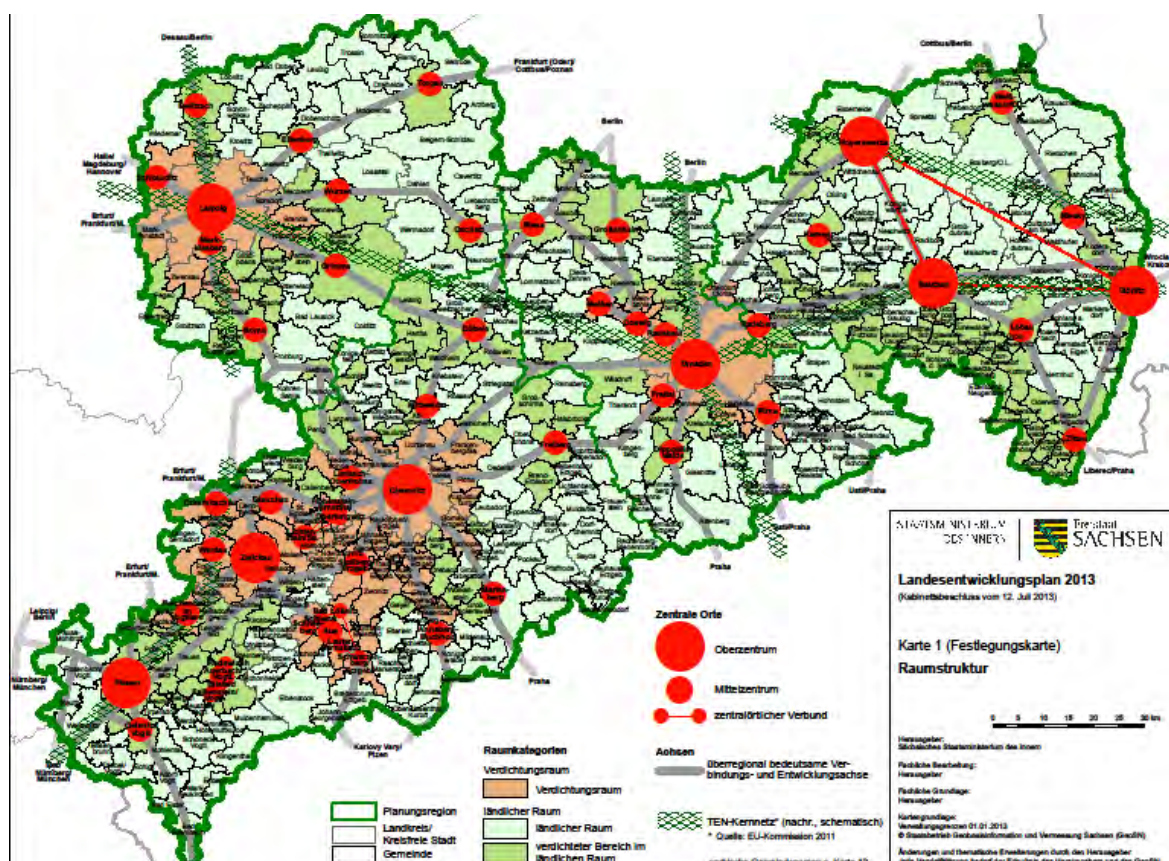
Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Umgebung entlang der Dohnaer Straße wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Südwesten und jenseits der Dohnaer Straße im Nordosten befinden sich die Teiche der „Tornaer Lehmgruben“ welche durch einen ca. 15 m breiten Grünkorridor mit Biotopverbundfunktion verbunden sind.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) weist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums zu. Die Errichtung eines überdachten Baustoff-Drive-in's anstelle des bisherigen nicht überdachten Baustoffhandels widerspricht nicht den Zielen 2.3.2.1, 2.3.2.3 bis 2.3.2.5 und steht damit im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan 2013.



Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 8 von 41

3.1.2 Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge wurde am 24. Juni 2019 durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes als Satzung beschlossen. Vor ihrem Wirksamwerden muss sie gemäß § 7 SächsLPlG genehmigt und bekanntgemacht werden. Dies wird im Juni 2020 erwartet.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes in der beschlossenen Fassung formuliert folgendes Leitbild für die Entwicklung der Region:

„Die Region Oberes Elbtal/Osterzgebirge mit der Landeshauptstadt Dresden als Zentrum ist ein attraktiver und hochwertiger Lebens-, Wirtschafts- und Kulturraum an der Grenze zur Tschechischen Republik, der auf der Grundlage

- einer breit gefächerten Wirtschaftsstruktur und herausgehobenen Ausstattung mit Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen und einem damit verbundenen vielfältigen Arbeitsplatzangebot

- einer in allen Teilen der Region qualitätvollen und bedarfsgerechten Infrastrukturausstattung sowie

- einer in allen Teilen der Region intakten Umwelt und der in ihrer Einzigartigkeit und Vielfalt liebenswerten Kulturlandschaft

weitere Zuwanderung generieren kann und gute Zukunftsperspektiven für Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen eröffnet.

Für die überregionale Ausstrahlung der Region erweist sich die Landeshauptstadt Dresden als international renommiertes Zentrum für Kunst und Kultur sowie Wissenschaft und Forschung und als Wirtschaftszentrum weiter gefestigt und gestärkt und unterstützt im Zuge der Beförderung regionaler Zusammenarbeit zum gegenseitigen Nutzen eine Teilhabe ihres näheren und weiteren Umlandes an den die Stadt kennzeichnenden Wachstumsprozessen“

Das geplante Vorhaben steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen. Der Regionalplan formt die übergeordneten Ziele und Aufgabenstellungen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 für die Landeshauptstadt Dresden räumlich und sachlich aus. Den in Kapitel 4 des Regionalplans formulierten Zielen und Darstellungen zur Freiraumentwicklung wird durch die Festsetzungen zur Grünordnung im Sondergebiet, durch den Erhalt der im Geltungsbereich liegenden Teilfläche der Tornaer Lehmgruben und durch den Fortbestand des Verbindungskorridors der Lehmgruben östlich und westlich der Dohnaer Straße Rechnung getragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996) stellt für das Plangebiet entsprechend dem Bestand überwiegend Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie im südwestlichen Bereich Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung dar. Die Grünfläche ist Bestandteil des flächenhaften Naturdenkmals „Tornaer Lehmgrube“ mit der entsprechenden Kennzeichnung

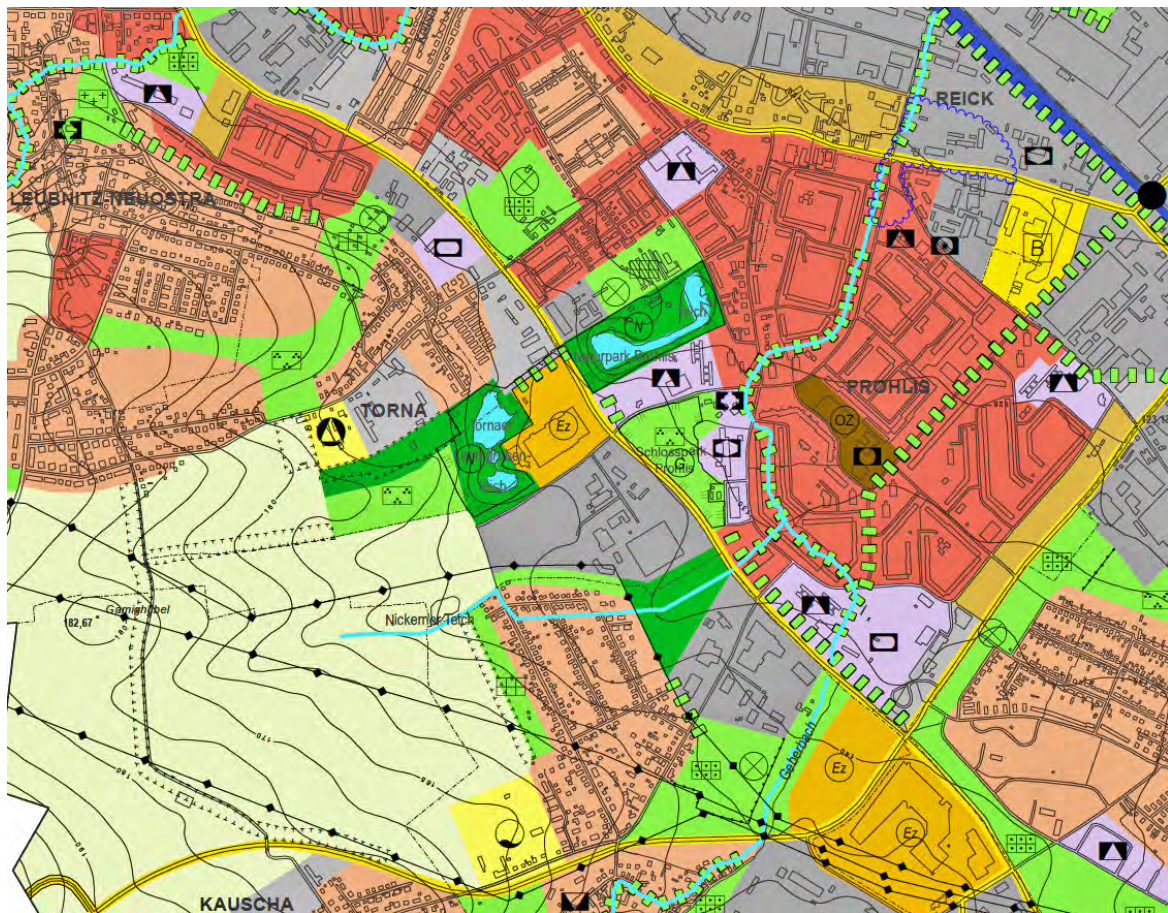
Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 9 von 41

im Flächennutzungsplan. Die Ausweisung der Sonderbaufläche steht im Einklang mit dem geplanten Bauvorhaben zur Errichtung eines Drive-in-Baustoffhandels.

Im am 6. Juni 2019 beschlossenen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Flächen der angrenzenden Tornaer Lehmgrube werden zukünftig entsprechend der Vorortsituation als Fläche für Wald dargestellt. Zusammen mit dem nordöstlich gelegenen Naturpark Prohlis ist dieser Bereich als Naturschutzgebiet „Ziegeleigruben Prohlis und Torna“ gekennzeichnet.



Im am 6. Juni 2019 beschlossenen Beiplan 8 – ÖPNV-Netz ist die Option für den Ausbau der Straßenbahntrasse entlang der Dohnaer Straße dargestellt. Entsprechend dieser Planungsoption erfolgt sowohl im rechtskräftigen VB-Plan Nr. 601 wie auch im VB-Plan Nr. 6039 die Freihaltung einer entsprechenden Trasse.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK) / Dresden Zukunft 2025+

Das Analysefeld 4: Einzelhandel/Zentren stützt sich auf das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden von 2007. Dies thematisiert in Text und Karte verschiedene Kategorien zentraler Versorgungsbereiche und als Sonderform komplexe Einzelhandelsstandorte, die

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 10 von 41

sich jeweils durch eine Vielfalt der an einem Standort versammelten Einzelhandelsparten auszeichnen. Standorte des großflächigen Monosparten-Einzelhandels sind nicht direkt angesprochen und dargestellt. Dem allgemeinen Ziel einer guten Einzelhandelsausstattung steht der geplante Ausbau eines nicht zentrenrelevanten Sortiments eines Drive-in-Baustoffhandels nicht entgegen und beeinträchtigt weder Gesamtgerüst noch Zentrenhierarchie des Zentrenkonzeptes in der Stadt Dresden.

3.4 Entwicklungskonzept Soziale Stadt – Prohlis vom 20. Juni 2016

Das Entwicklungskonzept trifft zur Gewerbestruktur in Prohlis nur insoweit eine Aussage, als in der Stärken-/Schwächenanalyse unter dem Stichwort „ökonomisch“ die „unzureichenden Arbeitsplatzangebote und die Dominanz von Einzelhandel und Dienstleistern zuungunsten einer größeren Branchenvielfalt als Schwächen bewertet wird. Der Ausbau des Drive-in-Baustoffhandel Hornbach verbessert das Arbeitsplatzangebot ohne neue Gewerbefläche zu beanspruchen. Ansonsten steht der geplante Hornbach-Ausbau keiner der im Maßnahmenkatalog des Entwicklungskonzepts aufgeführten Maßnahmen entgegen.

3.5 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030 – Stand Februar 2016

„Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept Dresden 2030 (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 wird. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit soll gesteigert und hochtechnologieorientierte industrielle Basis erhalten werden.

Das IEuKK beinhaltet zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Vermeidung von Energieeinsatz und zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien, z.B.

- Verstärkte Nutzung von Erneuerbaren Energien z.B. Solarthermie und Photovoltaik
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen
- Reduktion des Energieverbrauches
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich“

Der geplante Ausbau des Drive-in-Baustoffhandel Hornbach unterstützt die in Ziff. 3.1 benannten Ziele zur Energieeinsparung hinsichtlich des Punktes 2 „Optimierung ... der Transportwege“ und des Punktes 3 „Verkürzung der Verkehrswege, die die Dresdner zur Erledigung Ihrer Angelegenheiten zurücklegen müssen“ durch Bereitstellung eines Baustoffangebotes in gut erreichbarer Nähe des Verbrauchers. Unterstützt wird auch das Maßnahmenpaket V01-1 Realisierung des Stadtbahnprogramms 2020 durch Festsetzung der Freihaltezone entlang der Westseite der Dohnaer Straße für den ÖPNV-Ausbau, das Maßnahmenpaket V02-1 Radverkehrsförderung – Bereich Radverkehrsinfrastruktur durch Bereitstellung von Fahrrad- und Lastenfahrrad-Stellplätzen am Drive-in-Baustoffhandel und Maßnahmenpaket

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 11 von 41

V03-1 Förderung der Elektromobilität durch Bereitstellung von E-Ladesäulen im Hornbach-Areal.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes besteht das archäologische Denkmal Nr. 50003 - Siedlung, Frühneolithikum u. Siedlung „Frühbronzezeit“.

4. Städtebauliches Konzept

Der 2002 in Betrieb genommene Baumarkt ist eine großflächige Einzelhandelsverkaufsstätte mit den Sparten Baumarkt, Gartencenter und Baustoffhandel. Der Verkauf erfolgt an private Endverbraucher (m,w,d) und Handwerker (m,w,d) im beratungsgestützten Selbstbedienungsverkauf.

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt bisher insgesamt 16.600 m². Davon entfallen auf den Baumarkt maximal 12.400 m²; dies einschließlich eines sogenannten *Drive-in Baustoffhandels auf im Planteil ausgewiesener Verkaufsfläche im Freien*. Die Verkaufsfläche des Gartenmarktes beträgt maximal 4.200 m²; diese gliedert sich in überdachte, eingehauste Bereiche mit 1.800 m² und Bereiche im Freien mit 2.400 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich sind auf maximal 1.800 m² Fläche saisonale Sonderverkäufe im Freien bzw. in auf den Freiflächen aufgestellten Zelten zulässig; dies bis zu einer Gesamtdauer von maximal drei Monaten pro Jahr.

Mit Rücksicht auf die städtebaulichen Belange der Dresdner Innenstadt und der Nachbarstadt Pirna ist zum einen das zulässige sogenannte "Kernsortiment" des Vorhabens in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sortimentsgenau definiert. Zum anderen sind sog. "innenstadtrelevante Ergänzungs- und Randsortimente" nur bis zu einem Anteil von insgesamt 700 m² Verkaufsfläche (4% der Gesamtverkaufsfläche) zulässig; diese sind im Einzelnen ebenfalls katalogmäßig definiert. Zum dritten sind über die vorgenannten Sortimente hinaus grundsätzlich keine anderen Sortimente zulässig. Die Erschließung der Verkaufsflächen ist so organisiert, dass die Kundschaft die Eingänge und Warenabholbereiche über die vorgelagerten Stellplatzflächen von der Dohnaer Straße aus erreicht. Die interne Warenanlieferung des Marktes erfolgt über getrennte LKW-Zu- und Abfahrt von der Hauboldstraße. Die Fläche des *Drive-in-Freiverkaufs* befindet sich bisher in Fortsetzung der Hauptzufahrt westlich der Stellplatzflächen und soll nun eingehaust und entlang der Nordgrenze des Areals angeordnet werden.

Der bestehende Baumarkt beinhaltet bisher 566 Stellplätze. Entsprechend den Anforderungen der Sächsischen Bauordnung und der Stellplatz- und Garagensatzung der Landeshauptstadt Dresden ist damit eine ausreichende und praxisorientierte Anzahl an Stellplätzen gewährleistet.

Der bestehende Baukörper gliedert sich in ein kubisches Hauptgebäude in Massivbauweise (90 x 126 m) für den Baumarkt, dem in Richtung Dohnaer Straße ein filigraner Glaspavillon (40 x 90 m) mit geschwungenen Arkaden für den Gartenmarkt vorgelagert ist. Das Hauptgebäude mit maximaler Traufhöhe von 9,50 m ist mit einem vollflächig begrünten Flachdach versehen; das geneigte, grünfarbige Pagodendach des Gartenmarktgebäudes hat eine maximale Höhe von 11,60 m.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 12 von 41

Für den Baustoffhandel im Freien erfolgt nun eine Ausweitung und Modernisierung dieser Sparte mit nachstehenden Merkmalen:

A) Allgemeiner aktueller Hornbach-Standard für den Ablauf und die baulichen Gegebenheiten eines Baustoffhandel-Drive-in`s:

Es handelt sich um eine für den Kunden (m,w,d) befahrbare, teilweise überdachte Lager- und Verkaufsfläche, in der vor allem schwere und sperrige Baustoffe in ausreichender Menge vorgehalten werden. Die Warenbevorratung und Warenlagerung findet auf sogenannten Massenplätzen (u.a. Paletten) statt, außerdem sind einige Artikel in Hochregalen gelagert.

Um unnötige, zusätzliche Warenbewegungen zu vermeiden, erfolgt die Bestückung per Stapler bzw. sonstigen Hubgeräten direkt vom anliefernden LKW in der Ladezone des Drive-in.

Ablauf Abholung / Warenausgabe / Einkauf

Die Kundschaft wählt anhand der im / am Markt ausgestellten Mustern die gewünschten Artikel und Mengen. Nach ggf. erforderlicher Beratung und dem Bezahlvorgang im Markt fährt die Kundschaft mit ihrem Fahrzeug zum HORNBACH-Baustoff-Drive-in. Dort werden ihr die Waren durch das Personal zusammengestellt und direkt und sicher in / auf ihr Fahrzeug geladen und der Vorgang mit Prüfen der Belege abgeschlossen. Alternativ kann die Kundschaft auch direkt nach Durchfahrtskontrolle am sogenannten „Portal“ des Drive-in die gewünschten Artikel und Mengen in / auf ihr Fahrzeug laden und an der Kasse des Drive-in bezahlen.

B) spezielle Umsetzung vorgenannter Standards in Dresden-Prohlis:

Auf dem Gelände des HORNBACH-Marktes in Prohlis sollen ein Teil der nordwestlich angeordneten Stellplätze in einen Drive-in mit bis zu 3.200 m² Geschoßfläche umgebaut werden, um dort im Besonderen die witterungsunempfindlichen Baustoffe nach Saisonschwerpunkten zu lagern. Die Fahrgassen sind zwischen 5 und 7 m breit (LKW-Verkehr). Das Freigelände ist in einem kleinen Bereich zur Vorhaltung von Bauteilen und Mietgeräten im Freien von einem 4 m hohen Zaun umgeben. Ansonsten sind die Freiflächen überwiegend mit einem Zaun von 1.20 m Höhe gegen das umgebende Naturdenkmal abgetrennt. Zwei ca. 8 m breite Tore (Richtung Nordost bzw. Südost) dienen als Zu-, Ausfahrt für die logistischen Abläufe und den Kundenverkehr. Sie sind außerhalb der Geschäfts- und Öffnungszeiten verschlossen.

Durch den Drive-in wird das bestehende Verkehrskonzept des derzeitigen Baustofflagers nicht verändert. Der Kunden- bzw. LKW Verkehr wird wie bisher über die bestehenden Zu- und Abfahrten abgewickelt. Allerdings werden die Warenbewegungen optimiert und deutlich verringert, da ein Großteil der Baustoff Massenware direkt im Abhollager abgeladen werden kann.

Abhängig von saisonalen Schwankungen geht Hornbach für das Baustoffabhollager von durchschnittlich 5 Anlieferungen pro Tag aus. Die Hauptnutzungszeit liegt witterungsbedingt in dem Zeitraum von März bis Oktober. Im Herbst und Winter wird der Warenbestand deutlich reduziert.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 13 von 41

Durch das Vorhaben will Hornbach eine Stabilisierung der bestehenden qualifizierten Arbeitsplätze, Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit und damit langfristige Sicherung des Standortes in Dresden-Prohlis erreichen.

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.

Weiter ist anzumerken, dass das Planvorhaben nicht nur in unmittelbarer Nähe von anderen Einrichtungen der Nahversorgung gelegen ist (Bäckerei im Areal, Lebensmittel cash+carry-Markt in 250 m Nähe), sondern sich als ein Teil dieser Versorgungsstruktur sieht und als bestehenden Betrieb, der nicht zur Disposition steht, sondern zu einer sachgerechten, verbraucherfreundlichen Fortentwicklung. Die ÖPNV-Haltestelle (Buslinie 66) *Gamigstraße* befindet sich direkt auf Höhe des Hornbach-Areals. Öffentliche Gehwege entlang der Donaer Straße – gerade auch im Bereich der ÖPNV-Haltestellen - sind gut einsehbar, gut ausgeleuchtet und orientierungssicher, wie auch das gesamte Hornbach-Areal selbst. Alle Personen (m,w,d) finden eine Sicherheitslage im öffentlichen und halb-öffentlichen Raum vor, die objektiv und subjektiv hohen Sicherheitsbedürfnissen genügt.

5. Verkehrserschließung

5.1 Äußere Erschließung

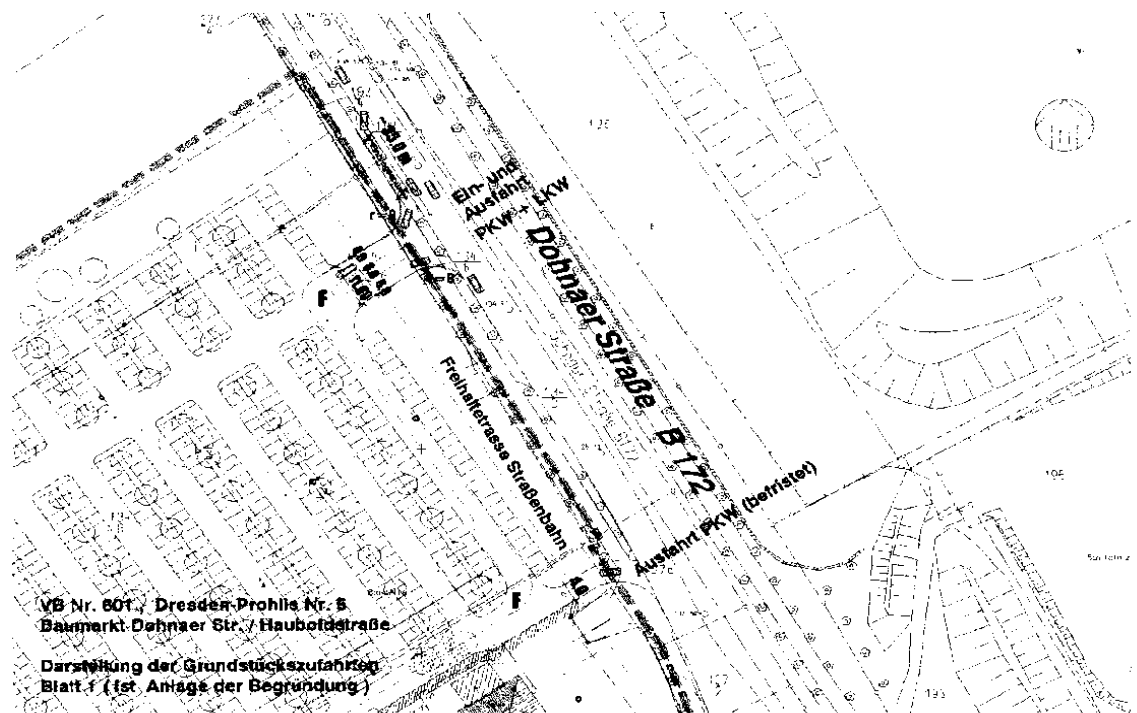
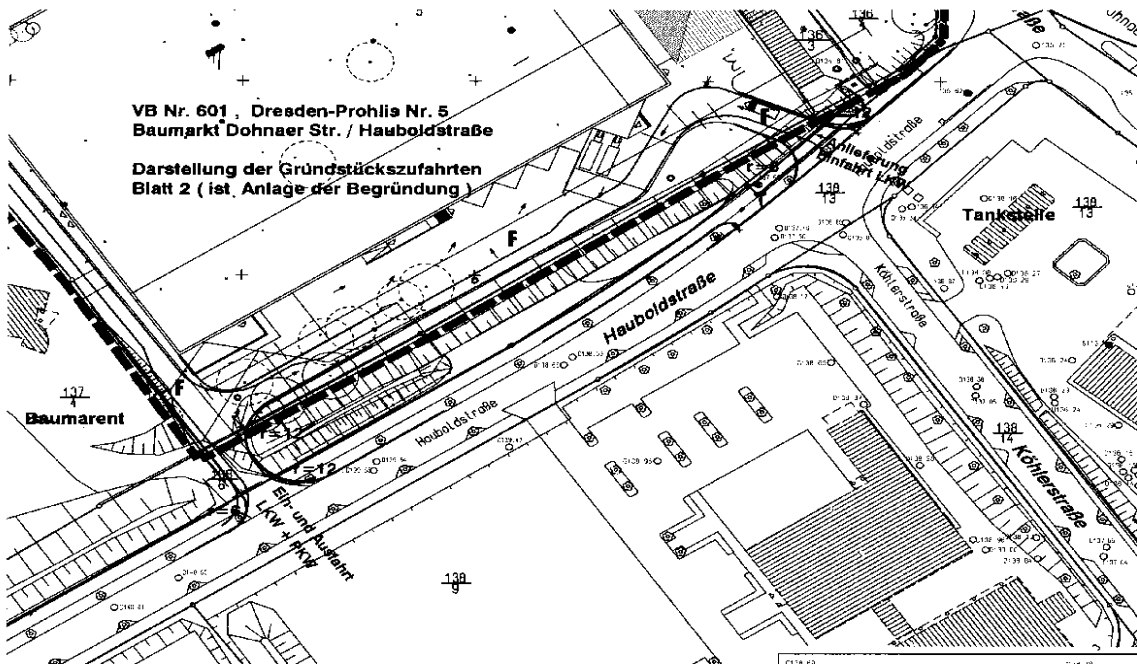
Die Erschließung des Vorhabenareals bleibt gegenüber dem Bestand unverändert. Der Ablauf des Kundenverkehrs erfolgt rechts ein- und rechts ausbiegend von und in die B 172 / Dohnaer Straße über die Haupteerschließungszufahrt Dohnaer Straße.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 14 von 41

Die Zufahrt zum Vorhaben von der B 172 aus Fahrtrichtung Pirna kommend erfolgt durch 180°-Wende an der Kreuzung Dohnaer- / Tornaer Straße oder aber linksabbiegend in die Hauboldstraße. Der LKW - Lieferverkehr erfolgt ausschließlich durch eine separate Zufahrt von der Hauboldstraße her.



Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 15 von 41

5.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen im gesamten Hornbach-Areal statt bisher 566 PKW-Stellplätzen nun 369 PKW- Stellplätze zzgl. 13 Fahrrad-/Lastenfahrradstellplätze zur Verfügung.

Entsprechend der aktuellen Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellplatzsatzung (StGaFaS) beläuft sich die notwendige Anzahl an PKW-Stellplätzen auf 278 nachzuweisende PKW-Stellplätze zzgl. Fahrradstellplätze.

Die Reduktion der PKW-Stellplatzanzahl ist betriebstechnisch möglich, da

- die Vergrößerung des Baustoff-Drive-in keinen neuen Stellplatzbedarf hervorruft, da die Kunden den Einkaufsvorgang „im Auto“ innerhalb der Verkehrsflächen des Drive-in erledigen,
- die bisherigen Stellplatzflächen nach nun 16-jähriger Nutzungserfahrung mit dem Bau- und Gartenmarkt nie ausgelastet waren,
- die Verbesserung der Eingrünung hinsichtlich der Standortbedingungen für die Gehölze einen erheblichen ökologischen Mehrwert darstellen,
- die Umsetzung von Maßnahmen zum Mobilitätsmanagement – Errichtung von Fahrradstellplätzen, Einfahrt- und Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder, Ladeinfrastruktur und Ausgabe von Jobtickets an die Mitarbeiter – weniger Stellplatzbedarf nach sich zieht.
- Das Vorhaben über die Dresdener ÖPNV-Buslinie 66, mit Haltestelle unmittelbar vor dem Baumarkt, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.

Umsetzung von Mobilitätsmanagement-Maßnahmen

Ziel von Mobilitätsmanagement ist die Verlagerung von Verkehren vom Kfz auf den Umweltverbund, bestehend aus öffentlichem Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr. Mobilitätsmanagement beinhaltet eine breite Palette von Maßnahmen, um die Nutzung von ÖPNV, Fahrrad und Fußverkehr als auch Sharingsystemen attraktiver zu machen.

Für das Neubauvorhaben des Baustoff-Auslieferungslagers sollen am Standort folgende Mobilitätsmanagement-Maßnahmen umgesetzt werden:

- Errichtung von Fahrradstellplätzen: Stellplätze mit Fahrradbügeln für mindestens 10 Fahrräder und für 3 Lastenfahrräder bzw. Fahrräder mit Anhänger (mit größerem Platzbedarf für Cargobikes),
- Einfahrt- und kurzzeitige Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder in das/im Drive-In-Auslieferungslager,
- Ladeinfrastruktur: Errichtung von 3 Ladestationen für Elektrofahrzeuge innerhalb der Stellplatzfläche,
- Einführung von Jobtickets für die Beschäftigten.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 16 von 41

6. Medienschließung

Das Hornbach Bau- und Gartenmarkt wird von den in der Dohner Straße und Hauboldstraße liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die neu hinzukommende Einhausung des Drive-in-Baustoffhandels und das verlagerte Containergebäude des Baumaschinen-Verleihs werden vom bestehenden Hauptgebäude aus versorgt.

6.1 Schmutzwasserkonzeption und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann nicht in den Schmutzwasserkanal in der Dohner Straße abgeführt werden, da dieser für die Straßenentwässerung reserviert ist. Daher wird die geringe aus den Sanitären Anlagen des Vorhabens anfallende Schmutzwassermenge gegen das Gefälle zum Hauptgebäude gepumpt und von dort in den Kanal in der Hauboldstraße abgeführt.

Im Bestand wird die erhebliche Menge unverschmutzten Niederschlagswassers von den Dächern und Stellplatzflächen auf dem Areal vor allem in einer Mulde im nördlichen Grünstreifen des Geltungsbereichs gespeichert und überschießende Mengen bei Starkregenereignissen von dort den Tornaer Lehmgruben zugeleitet. Aus den Berechnungen der Gesamtkapazitäten dieser Lösung ergibt sich, dass eine maximale Menge von 25 -30 l / sec Niederschlagswassern bei Starkregenereignissen in den öffentlichen RW - Kanal DN 600 Kanal Hauboldstraße zeitverzögert eingeleitet wird.

Mit dem Vorhaben ist keine Erhöhung der anfallenden Niederschlagsmenge verbunden.

6.2 Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasserbedarf des Vorhabens beschränkt sich auf den Verbrauch durch die Mitarbeiter und die Kunden-WC's. Ein gewerblich veranlasster Verbrauch ist nicht gegeben. Die Versorgung ist durch die vorhandene Hauptleitung der örtlichen Wasserversorgung in der Hauboldstraße gesichert.

6.3 Stromversorgung

Die Versorgung ist als Mittelspannungsversorgung 20 KV zu eigener Trafostation des Vorhabenträgers an der Gebäudeseite zur Hauboldstraße in so ausreichendem Maße gesichert, dass eine Hornbach-interne Mitversorgung des Baustoff-drive-in und des Baugeräteverleihs möglich ist.

6.4 Gasversorgung

Für den Baustoff-Drive-in und den Baugeräteverleih ist eine Gasversorgung nicht notwendig.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die durch das Vorhaben unmittelbar betroffenen Flurstücke.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 17 von 41

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Drive-in Baumarkt“ festgesetzt. Dieser wird textlich konkretisiert und umfasst Sortimente im Bereich Baustoffe, Baumaterialien, Baugeräte und Baumaschinen. Innenstadtrelevante Sortimente sind unzulässig.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Geschoßfläche sowie eine höchste Gebäudehöhe (HGH) über festgelegter Erdgeschoss-Fußbodenhöhe definiert. Die daraus resultierenden Abmessungen des Baukörpers stellen das betrieblich notwendige Minimum für die Betreibung des Baustoffhandels dar. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe berücksichtigt die betrieblichen Erfordernisse an Regalhöhe und Zusatzhöhe für den Stapelvorgang auf oberste Regalebene sowie den darüber notwendigen Platz für Beleuchtung und Dachkonstruktion, begrenzt aber auf das jeweilige Mindestmaß mit Rücksicht auf die Durchlüftung des Gebietes. Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ergibt sich aus der Notwendigkeit eines versatzlosen Übergangs von den Fahrgassen der vorhandenen Stellplatzflächen in die Hallen-Zu- und Ausfahrt und einem möglichst geringen Eingriff in den teils belasteten Bauuntergrund durch die Fundamente.

7.1.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Das Baufenster ist auf die betriebswirtschaftlich notwendige Grundfläche für den Baustoffhandel begrenzt. Die Baugrenzen sind dabei auf den geplanten Baukörper in den für seinen Nutzungszweck notwendigen Länge von mehr als 50 m zugeschnitten; dies erfordert die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise (a)“ gem. § 22 Abs.4 BauNVO.

Mit Rücksicht auf die Durchlüftungsfunktion des Areals für den Ortsteil Prohlis ist das Baufenster mit seiner Schmalseite gegen die Hauptwindrichtung eingeordnet

7.1.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Flächen für Nebenanlagen und Stellplatzanlagen fest.

Im Sinne eines stadtgestalterisch erwünschten geordneten Erscheinungsbildes des gesamten Baumarktareals sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein nicht zulässig. Dies mit Ausnahme von betriebswichtigen Nebenanlagen wie

- einer Aufstellungsfläche für Mietcontainer zur Abwicklung von Vermietungen von leichten und schwereren Baugeräten,
- Werbeanlagen für die im Geltungsbereich Waren und Leistung anbietenden Betriebe,
- Unterstell-Boxen für Einkaufswagen,
- notwendige Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Anlagen der Hauptnutzung.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 18 von 41

Für den ruhenden Verkehr stehen im gesamten Hornbachareal nach dem Bau des Drive-In und der neuen Grünplanung 369 PKW-Stellplätze incl. 5 Behinderten- und 4 PKW + Anhänger - Stellplätze zzgl. Fahrrad- / Lastenfahrradstellplätze zur Verfügung.

7.1.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Für den gesamten Parkplatz wird das Pflanzgebot an die Erfordernisse einer nachhaltigen Baumpflanzung durch Umbau einer definierten Anzahl bisheriger Stellplätze in offene, luft- und regendurchlässige Baumscheiben von ca. 4,5 m x 2,5 m angepasst (48 Stück). Die Arten- und Sortenauswahl erfolgt nach den Kriterien Wachstum, Resistenz und Verwendbarkeit für den Siedlungsraum, insbesondere auf Verkehrsflächen, in Abstimmung auf die Erfahrungen des Umweltamts für das Stadtgebiet von Dresden. Die Auswahl ist tolerant gegenüber Trockenheit- und Hitzestress und berücksichtigt auch soweit als möglich die Anforderungen des Klimawandels. Die Baumscheiben werden zum Schutz mit bodendeckenden Gehölzen bepflanzt.

Das Flachdach auf dem Drive in wird auf einer zusammenhängenden Teilfläche von 2.200 m² begrünt, um den stadtklimatischen Aufheizungs-Effekt zu verringern, das Regenwasser-Management zu verbessern und einen naturnahen Lebensraum zu schaffen. Zur Herstellung dieser Funktionen ist eine Substratstärke von 10 cm erforderlich, die auf Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung auf 15 cm erhöht worden ist.

7.1.7 Wasserabfluss, Altlasten, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wasserabfluss

In Prohlis bestehen Entsorgungsempässe im Bereich des Vorfluters. Demgemäß ist darauf zu achten, eine möglichst große Menge der aus den Bauflächen bei Starkregen-Ereignissen anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer zeitverzögert einzuleiten und Überschussmengen im Geltungsbereich selbst und seiner näheren Umgebung dem örtlichen, natürlichen Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Dies geschieht hier durch Einleitung in die Tornaer Lehmgruben; dazu wurde 2002 ein getrenntes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die festgesetzten Regelungen zum Wasserabfluss entsprechen diesen Vorbedingungen und dienen darüber hinaus dem Erhalt der Speisung der Tornaer Lehmgruben als Biotop.

Flächen mit Altlasten

Die Altlastenfläche „A01“ rührt aus Verunreinigungen des Untergrunds aus der Vornutzung vor Ansiedlung des Hornbachmarktes her und bedingt die festgesetzten Maßnahmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf denselben stadtgestalterischen Zielen, die die Gestaltung des Hornbach Baumarktes im Jahr 2002 gelenkt haben. Details der Festsetzungsinhalte sind jedoch angepasst worden, auf die untergeordnete Bedeutung der baulichen Hülle des Drive-In-Baustoffhandels im Rahmen des Gesamtensembles des Hornbach-Marktes.

Farbgebung

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 19 von 41

Aus stadtgestalterischen Gründen sind die Verwendung von Leuchtfarben und fluoreszierenden Materialien zur Oberflächengestaltung nicht zulässig; dies dient auch einer einheitlichen Gestaltung der Baulichkeiten auf dem Hornbach-Gesamtareal.

Werbeanlagen

Analog zu den Regelungen für das Hauptgebäude des Baumarktes gilt auch für den Bau des Drive-In-Baustoffhandel das Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht nicht zulässig sind. Dies zu gleichen Teilen aus stadtgestalterischen Gründen, aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen betreffend den Fahrverkehr auf der Dohnaer Straße und der Vermeidung von Blendungen der Irritationen der Insektenfauna.

Der zulässige Überstand der Werbeanlagen über die Attika des Gebäudedaches ist aus Durchlüftungstechnischen Gründen gegenüber der Festsetzung für das Hauptgebäude des bestehenden Baumarktes deutlich (2,10 m) reduziert.

Einfriedungen

Entsprechend der bisherigen Festsetzung für den Geltungsbereich sind zur Einfriedigung des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenzen nur Zäune und Tore bis 1,80 m Höhe zulässig. Entlang der Grenze zum Naturdenkmal Tornaer Lehmgruben ist diese Höhe durch weitergehende, grünordnerische Festsetzung aus Gründen des Landschaftsbildes auf 1,20 m limitiert.

Zum Schutz von Verkaufs- oder Vermietgegenständen, die im Freien gelagert oder vorgehalten werden, ist es zulässig die dafür im Planteil vorgesehenen Flächen mit einem transparenten Metallzaun von bis zu 4,00 m Höhe abzuschirmen.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 20 von 41

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Im Februar 2002 wurde der Hornbach Bau- und Gartenmarkt in Dresden-Prohlis eröffnet. Neben dem Baumarkt und dem Gartenmarkt wurde auf einer Fläche von ca. 1.000 m² ein Baustoff-Freilager errichtet.

Das derzeitige Baustofflager im südwestlichen Bereich der Stellplatzanlage soll in den nordwestlichen Bereich der Stellplatzanlage verschoben werden und als sogenanntes Drive In - Baustofflager mit einer Geschoßfläche von bis zu 3.200 m² neu errichtet werden. Diese Teilfläche des Baustofflagers wird überdacht bzw. als dreiseitig geschlossene Halle ausgebildet.

Die Änderung bezieht die in Nutzung befindlichen Stellplatzflächen des Bau- und Gartenmarktes ein. Diese sollen neu geordnet werden. Die bestehende Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche soll verbessert werden. Die beabsichtigten baulichen Maßnahmen dienen der Weiterentwicklung sowie Anpassung des Standortes an die geänderten Kundenwünsche und damit der Standortsicherung.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB unterliegt das Vorhaben der Pflicht, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der abschließenden Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) umfasst die Flurstücke 192/6, 134/2, 134/10, 134/11 der Gemarkung Prohlis.

Er ist ca. 1,7 ha groß.

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Dresden, im Stadtteil Prohlis umgeben von weiteren gewerblich genutzten Flächen im Süden sowie der Dohnaer Straße im Osten. Im Westen und Norden befindet sich das Naturschutzgebiet "Ziegeleigruben Prohlis und Torna". Das Plangebiet ist überwiegend durch Stellplatzanlagen gekennzeichnet.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 21 von 41

Abb. 1: Geltungsbereich B-Plan (Luftbild, © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2018)



2.2 Ziele

Ziel der Planung ist die Umnutzung eines Teils der Stellflächen als Drive in-Baustoffhandel in Ergänzung zum angrenzenden Bau- und Gartenmarkt. Ferner sollen korrespondierende Nutzungen wie Mietcontainer-, Baumaschinen- und Werkzeug-Verleih gestattet werden. Dadurch wird den gewandelten Kundenansprüchen an Sortimentsmischung, Vielfalt und Umfang, sowie an Reibungslosigkeit und Bequemlichkeit des Warenerwerbs Rechnung getragen. Der Hornbach-Markt soll vor allem durch Erweiterung und Aktualisierung des immer gefragteren Baustoffhandels attraktiver und auf den Stand der Zeit gebracht werden.

Die Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche soll zudem verbessert werden. Die bisherige Baumbepflanzung hat in ihrer Entwicklung den Erwartungen nicht überall entsprochen und soll nun durch ein neues Begrünungskonzept und eine standortgeeigneterere Ausführung und Pflege der Gehölze aufgewertet werden.

2.3 Inhalte

Durch den neu aufzustellenden VB-Plan bleibt die Freihaltetrasse der Straßenbahn (1.400 m²) als Interimsgrünfläche im Osten entsprechend dem VB-Plan Nr. 601 (Ursprungsplan) erhalten und wird nicht verändert.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" welches durch versiegelte und teilversiegelte Parkplatzflächen geprägt ist, ist ca. 1,7 ha groß und wird baulich verändert.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 22 von 41

Der Bebauungsplan trifft u. a. folgende Festsetzungen:

- Die Geschoßfläche als Obergrenze der baulichen Nutzung beträgt 3.200 m² entsprechend ca. 3.100 m² Nettogrundfläche.
- Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,50 m.
- Die Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise mit Ökopflaster zu errichten. Der Versickerungsbeiwert hat 0,6 oder weniger zu betragen.
- Maximal 10 % der bebauten bzw. sonstigen befestigten Flächen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zurückzuhalten, der Speichermulde an der Nordgrenze zuzuführen und kann in das nördliche Standgewässer der Tornaer Lehmgrube vorgereinigt eingeleitet werden.
- Die Flachdachflächen sind auf einer zusammenhängenden Teilfläche von 2.200 m² extensiv mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht hat mindestens 15 cm zu betragen.
- Die Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches ist als Wanderkorridor zwischen zwei Gewässerkomplexen mit besonderer Bedeutung für Lurche zu erhalten. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Die Grünfläche ist in einer Breite von 15 m als überwiegend geschlossene Pflanzung mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Korridor ist mit einem mindestens 1,20 m hohen Zaun einzufrieden. Dieser Zaun ist derart auszubilden, dass wandernde Lurche nicht auf die Stellplatzflächen gelangen können. Die Einfriedung ist in die Pflanzungen einzubinden (G 1, M 2).
- Die randlichen Grünflächen zwischen Stellplatzflächen und dem Korridor mit Biotopverbundfunktion sind mit bodendeckenden Gehölzen einzugrünen (P 1).
- Freihaltezone Straßenbahn – Interimpflanzgebot: Die Grünfläche ist in einer Breite von 15 m als überwiegend geschlossene Pflanzung mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Korridor ist mit einem mindestens 1,20 m hohen Zaun einzufrieden. Dieser Zaun ist derart auszubilden, dass wandernde Lurche nicht auf die Stellplatzflächen gelangen können. Die Einfriedung ist in Pflanzungen einzubinden (M 1).
- Das Grundstück ist zum Naturschutzgebiet mit einem mindestens 1,20 m hohen Zaun einzufrieden. Dieser Zaun ist derart auszubilden, dass wandernde Lurche nicht auf die angrenzenden Verkehrsflächen gelangen können (M 2).
- Die Pflanzflächen zur Eingrünung der Stellplatzfläche nach Norden sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.
- An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten (Baumreihen und Freiflächen zwischen Stellplätzen) sind Laubbäume anzupflanzen. Die Pflanzflächen zwischen den Stellplatzreihen sowie die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.
- Eingrünung des Grundstückes zur Dohnaer Straße und Hauboldstraße mit Laubbäumen in gruppenartiger Anordnung zu bepflanzen. Je 200 m² sind mindestens 3 Bäume zu

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 23 von 41

pflanzen. Die Pflanzflächen sowie die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen zu begrünen.

3. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Für die einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung zu behandeln sind, sind in den Fachgesetzen und den übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) diverse Grundsätze und Ziele zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Umwelt formuliert. Es werden auf ihrer Grundlage für jedes Schutzgut einzelne Zielsetzungen (bezogen auf das Vorhaben) zur Erfüllung der Grundsätze und Leitziele aufgestellt. Die Darstellung der Ziele ist erforderlich, um die im B-Plan ausgewiesenen geplanten Flächennutzungen mit diesen Zielen abgleichen zu können und die Umweltverträglichkeit der Planungen beurteilen zu können.

3.1 Fachgesetze

Die Bearbeitung des Umweltberichtes erfolgt unter Berücksichtigung der derzeit gültigen normativen Vorgaben, insbesondere Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Baugesetzbuch (BauGB).

Zielsetzungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB)

- Dauerhafter Erhalt der naturraumspezifischen heimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften,
- Sicherung und Entwicklung von hochwertigen Biotopen und Vermeidung negativer Einflüsse aus dem Umfeld,
- Vernetzung von hochwertigen Biotopen und Entschärfung von Migrationsbarrieren (Wanderungsbarrieren),
- Freihaltung wichtiger bzw. bedeutsamer Biotopstrukturen von Bebauung,
- Entwicklung von Siedlungsstrukturen mit einem hohen Grünanteil.

Zielsetzung Fläche

(gesetzliche Grundlagen: BauGB)

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen
- Nutzung der Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung

Zielsetzungen Boden

(gesetzliche Grundlagen: BBodSchG, BNatSchG, BauGB)

- Eindämmung der Inanspruchnahme von gewachsenem Boden durch Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß,
- Wiedernutzbarmachung / Entsiegelung von Brachflächen vor der Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Böden,

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 24 von 41

- Vorrangige Nutzung des Entsiegelungspotenzials als sinnvoller Ausgleich für Eingriffe in den Bodenhaushalt.

Zielsetzungen Wasser

(gesetzliche Grundlagen: WHG, WRRL, SächsWG)

- Förderung der Grundwasserneubildung durch Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens,
- Sicherung von Retentionsräumen (Rückhaltung von Schmelz- / Niederschlagswasser),
- Minimierung von Niederschlagsabflüssen durch Versickerung, Verminderung des Anteils befestigter Flächen sowie dezentrale Bewirtschaftung.

Zielsetzungen Klima / Luft

(gesetzliche Grundlagen: BImSchG, BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB)

- Freihaltung der Hauptleitbahnen der Frisch- bzw. Kaltluft,
- Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

Zielsetzungen Landschaftsbild und Erholungseignung

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BauGB)

- Minderung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen (Eingrünung untypischer Gebäude, störender Stallanlagen etc.),
- Freiräume im besiedelten Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Bäume und Gehölzstrukturen, sind zu erhalten und neu zu schaffen.

Zielsetzungen Mensch

(gesetzliche Grundlagen: BNatSchG, SächsNatSchG, BImSchG, BauGB)

- Aufrechterhaltung/Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Vermeidung von Lärmbelastungen für Gebiete, die überwiegend zu Wohn- und Erholungszwecken genutzt werden,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität / Einhaltung der Immissionsgrenzwerte,
- sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Die Leitziele werden insbesondere beim Schutzgut Mensch durch Grenz- und Richtwerte für Lärm- und Luftschadstoffbelastungen (§ 50 BImSchG, DIN 18005, 39. BImSchV, TA Luft) untersetzt.

Zielsetzungen Kultur- und Sachgüter

(gesetzliche Grundlagen: SächsDSchG, BNatSchG, BauGB)

- Erhalt und Schutz der Kulturdenkmale wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestalterischen Bedeutung für das öffentliche Interesse.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 25 von 41

3.2 Fachpläne

3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge (2009) besteht als umweltrelevante Zielvorgabe, die Beachtung des Vorbehaltsgebiet Arten und Biotopschutz für den nordwestlichen Teil angrenzend an den Änderungsbereich des B-Planes. Die Flächen sind gleichzeitig Bestandteil des Naturschutzgebietes "Ziegeleigruben Prohlis und Torna" und werden erhalten.

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans (2019) sind keine Vorgaben für den Bereich getroffen.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Im am 6. Juni 2019 beschlossenen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden ist der Geltungsbereich des VB-Planes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Im Osten grenzt die Dohner Straße als Verkehrsfläche und im Süden gewerbliche Baufläche an. Im Westen und Norden befindet sich das Naturschutzgebiet „Ziegeleigruben Prohlis und Torna“.

3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde am 17. Mai 2018 vom Stadtrat beschlossen. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet überwiegend als bebaute Fläche dargestellt. Im Westen angrenzend ist das Naturschutzgebiet „Ziegeleigruben Prohlis und Torna“ als sonstige Gehölzfläche dargestellt. Im Norden angrenzend ist zum Erhalt und der Entwicklung des Biotopverbundes und der Biotopvernetzung ebenfalls eine sonstige Gehölzfläche vorgesehen.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer Luftleitbahn.

4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsanalyse

4.1.1 Schutzgebiete

Naturschutzrecht

Im Westen und Norden befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches das Naturschutzgebiet "Ziegeleigruben Prohlis und Torna". Schutzzweck ist die störungsarme Bewahrung und naturschutzgerechte Entwicklung der nach dem Abbau von Lehm, Kies und Sand entstandenen verschiedenartigen Lebensräume aus wissenschaftlichen und landeskulturellen Gründen, wegen ihrer Seltenheit und Eigenart im städtischen Bereich sowie zum Zwecke des nachhaltigen Biotop- und Artenschutzes standortcharakteristischer Lebensstätten und Lebensgemeinschaften (LD 2014).

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet 5048-301 "Lockwitzgrund und Wilisch") verläuft in einer Entfernung von über 2,7 km zum Plangebiet.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 26 von 41

Wasserrecht

Schutzgebietsausweisungen im Sinne des SächsWG sind nicht vorhanden. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet "Geberbach" ist 450 m südöstlich vom Plangebiet entfernt.

Denkmalschutzrecht

Baudenkmale im Sinne des SächsDSchG sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes besteht das archäologische Denkmal Nr. 50003 - Siedlung, Frühneolithikum und Siedlung, Frühbronzezeit".

4.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Dresden umgeben von weiteren gewerblich genutzten Flächen im Süden und naturschutzfachlich wertvollen Flächen im Westen und Norden.

Es handelt sich um einen Standort mit einer Stellplatzanlage, die einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Die Stellplätze sind mit schmalen Baumstreifen durchgrünt (gestaltete Abstandsfläche). Insbesondere Spitz-Ahorn und Blut-Ahorn wurden im Rahmen des rechtswirksamen VB-Planes gepflanzt. Die versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen sind vom Biotopwert sehr gering. Der Wert der Bepflanzung ist aufgrund des schlechten Zustands der Bäume gering. Die meisten Bäume befinden sich bereits in der Degenerationsphase. Von den schadhafte Bäumen sind viele im Absterben begriffen. Für die nächsten 10 Jahre wird ein Ausfall von etwa der Hälfte der Bäume prognostiziert. Bei den Ursachen kommen mehrere Faktoren in Frage, die einzeln oder zusammen negativ wirken und sich negativ verstärken können: zu kleine Pflanzgruben, ungeeigneter, verdichteter und nicht wurzeldurchlässiger Standort, fehlender Stammschutz, mangelnde Anwuchspflege, in Einzelfällen auch mechanische Beschädigungen.

Die Flächen es Naturschutzgebietes "Ziegeleigruben Prohlis und Torna" im Westen und im Norden, welches sich jenseits der Dohnaer Straße fortsetzt, sind von der Stellplatzanlage mit einem Zaun abgetrennt.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatschG sind nicht im Plangebiet ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Lebensraumausstattung innerhalb der Stellplatzanlage des Plangebietes sind aus faunistischer Sicht nur gehölzbrütende Vogelarten anzunehmen.

Die Ziegeleigruben beiderseits der Dohnaer Straße mit ihren Gewässern und Gehölzbestand weisen eine reiche Herpetofauna auf. Es kommen verschiedene heimische Amphibienarten sowie Zauneidechse und Ringelnatter vor. Daneben nutzen zahlreiche Vogelarten die Gebiete als Nist- und Nahrungshabitat. Fledermäuse können potenziell Spalten als Quartier nutzen.

Die Stellplatzflächen sind mit Schutzzäunen abgegrenzt um das Einwandern der Amphibien zu verhindern.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 27 von 41

4.1.3 Fläche

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fläche von 1,7 ha überplant. Es handelt sich vor allem um einen Standort mit Stellplatzanlagen. Diese Fläche ist bereits auf 1,5 ha voll- bzw. teilversiegelt (ca. 88 % der Gesamtfläche). In die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche im Westen und Norden wird nicht eingegriffen. Sie bleiben wie bisher erhalten. Somit steht der VB-Plan grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Bodenschutzes, weil auf vorbelastete, versiegelte bzw. verdichtete Standorte zurückgegriffen wird.

4.1.4 Boden

Maßgeblich für die Beurteilung der Bodenqualität sind die Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen, Filter- und Pufferfunktion des Bodens, Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte), die durch anthropogene Einflüsse unterschiedlich stark gemindert sind. Die Funktionsbewertung nach dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen (LFULG 2009) liegt für das gesamte Stadtgebiet vor (LD 2018).

Für den Bereich der Stellplatzanlagen besteht durch die Versiegelung keine Bodenqualität. Im Westen ist die Bodenqualität gering bis mittel beurteilt.

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (Transportrinne der ehemaligen Ziegelfabrik - AKZ 62/219335).

4.1.5 Wasser

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers Elbe. Der mengenmäßige Zustand der Grundwasserkörper und des Grundwasserdargebots ist als schlecht eingeschätzt, so dass eine Übernutzung des Grundwassers vorliegt. Der chemische Zustand ist ebenfalls als schlecht beurteilt. (Daten zur WRRL, LFULG 2018)

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet sehr gering und die Grundwassergeschüttheit als hoch zu beurteilen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Fließgewässer. Etwa 450 m südöstlich verläuft der Geberbach. Es besteht keine Hochwassergefährdung für das Plangebiet (Gefahrenkarten für Ortslagen, LFULG 2018).

4.1.6 Klima und Lufthygiene

Für das Klima in Dresden spielt die thermisch begünstigte Lage in der Elbtalweitung eine maßgebliche Rolle. So gehört der Raum Dresden zu den wärmsten Gegenden in den östlichen Bundesländern. Im Zeitraum 1961 - 1990 lag die Jahresdurchschnittstemperatur bei 8,9°C Wetterstationen Radebeul-Wahnsdorf/Dresden-Klotzsche (Flughafen). Die Jahresnie-

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 28 von 41

erschlagsmengen lagen auf den Hochflächen zwischen 650 und 680 mm, wobei die Sommermonate die niederschlagsreichen Monate sind. Im Elbtal bleibt im Elbtal die mittlere Jahressumme größtenteils unter oder bei 600 mm (HAASE & MANSFELD 2002).

Die Synthetische Klimafunktionskarte des Umweltatlas Dresden (LD 2018) als Analyse der klimatischen Situation im Stadtgebiet zeigt, wo sich Flächen mit Kalt- und Frischluftproduktion befinden und in welchen Gebieten in Folge der Versiegelung und Bebauung eine geringe, mäßige bzw. (sehr) hohe Überwärmung auftritt.

Für das Plangebiet sind folgende Klimatope angegeben:

Bezeichnung (Ortsangabe)	Strukturelle Beschaffenheit	Klimatische Charakteristik	Bewertung
Bereich geringer Überwärmung (2-3 Grad) (übriges Plangebiet – Stellplatzanlage)	locker bis mäßig bebaute Siedlungsbereiche, gering bis mäßig hoher Versiegelungsgrad (20-40 %), hoher Vegetationsanteil	Modifikation der meteorologischen Parameter gegenüber dem Umland, reduzierte Durchlüftungsverhältnisse, nächtliche Abkühlung größtenteils gegeben	gute Wohnverhältnisse, gute bioklimatische Bedingungen, in Angrenzung zu Bereichen mäßiger stadtklimatischer Veränderung Potential für Überwärmung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer Kalt- und Frischluftabflussbahn.

Insgesamt ist die klimatische Belastung des Gebietes als gering einzustufen.

Schadstoffeintrag aus Verkehr und Industrie stellt im innerstädtischen Bereich ein Problem für die Lufthygiene dar. Gemäß Entwurf des Luftreinhalteplans (LD 2017) sind die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} im städtischen Hintergrund und an der verkehrsdominierten Messstation Schlesischer Platz unterhalb des Grenzwertes. Es wurden seit 2008 leicht sinkende Werte registriert.

An 35 Tagen pro Kalenderjahr kann der Tagesgrenzwert von 50 µg/m³ PM₁₀ überschritten werden. Die Anzahl der Tagesmittelwerte mit mehr als 50 µg/m³ ist stark mit der Wetterlage verknüpft. Es gibt seit 2000 immer wieder Jahre, in denen an mehr als 35 Tagen der Tagesgrenzwert überschritten wird. An allen städtischen Messstationen sanken die mittlere Überschreitungszahlen jedoch.

Insgesamt ist die lufthygienische Belastung des Gebietes als mittel bis hoch einzustufen.

4.1.7 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung

Es handelt sich um eine versiegelte innerstädtische Fläche mit geringer Durchgrünung. Angrenzend befindet sich die vierspurige Dohnaer Straße. Der gewerbliche Charakter des

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 29 von 41

Geländes vermischt sich im Nordwesten mit den naturnahen Strukturen der Ziegeleigruben. Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Insgesamt lässt sich das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet anhand der Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart als geringwertig beurteilen.

4.1.8 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet stellt eine Stellplatzanlage dar. Wohnbebauung besteht nicht. Eine längere Verweildauer im Gebiet oder die Nutzung zur Erholung ist nicht gegeben.

Lärm- und Schadstoffbelastungen, die schädlich für die menschliche Gesundheit sein können, sind durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen gegeben.

Nach der Lärmkarte Straßenverkehr beträgt der Umgebungslärm (L_{DEN} über 24 h einwirkender Dauerschallpegel mit Zuschlägen) für das Plangebiet zwischen 55 und 65 dB(A) (Lärmkartierung 2017). Gemäß Entwurf des Luftreinhalteplans (LD 2017) sind die Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid NO_2 , PM_{10} und $PM_{2,5}$ an der Dohner Straße am Plangebiet unterhalb des Grenzwertes.

4.1.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des VB-Planes sind keine Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern bekannt.

4.1.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet vor allem zwischen Boden und Tieren und Pflanzen (Biotopausstattung). So bewirkt der hohe Versiegelungsgrad des Bodens eine geringe Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen, was sich wiederum negativ auf das Klima und das Ortsbild auswirkt.

5. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gelände in dem bestehenden, hochgradig versiegelten und intensiv genutzten Zustand bestehen bleiben. Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sowie der kleinklimatischen Situation durch den hohen Versiegelungsgrad würden weiterhin bestehen. Eine Verbesserung der Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere wäre unter Beibehalt der intensiven Nutzung unrealistisch.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 30 von 41

5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**5.1.1 Wirkfaktoren**

Das Vorhaben kann verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt mit seinen natürlichen Ressourcen sowie die menschliche Gesundheit und Kulturgüter zur Folge haben. Hierbei wird zwischen bau- / anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und den daraus resultierenden Wirkungen unterschieden:

Tab. 1: Wirkfaktoren

Wirkfaktor	Wirkpfad					Zeitliche Wirkung					Art d. Wirkung	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dauerhaft	vorübergehend	positiv	negativ
Bau- / anlagebedingt												
Flächeninanspruchnahme	x					x			x			x
Beunruhigungen durch den Baubetrieb (Lärm, Licht, Staub, Erschütterung, optische Reize, Anwesenheit von Menschen, Maschinen)	x					x				x		x
Verunreinigungen, Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb	x	x				x	x		x	x		x

Durch die Nutzung der Stellplatzanlage bzw. im betrieblichen Ablauf sind keine Änderungen zu erwarten, daher sind betriebsbedingt keine Wirkfaktoren relevant. Die Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt schutzgutbezogen in den nachfolgenden Kapiteln.

5.1.2 Schutzgebiete

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Prohlis 601 betreffend das Naturschutzgebiet "Ziegeleigruben Prohlis und Torna" bleiben unverändert bestehenden. Es werden in diesem Bebauungsplan nur Regelungen zum Schutz gegen Betreten (Zaun) getroffen.

Durch die Aufstellung des VB-Planes ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

5.1.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Zustand der Parkplatzbäume ist überwiegend schlecht. Zur nachhaltigen Verbesserung der defizitären Situation des Parkplatz-Baumbestandes ist eine weitgehende Nachpflanzung erforderlich, wofür die jetzigen Baumstandorte jedoch ungeeignet sind. Die Priorität liegt deshalb bei einer baulichen Veränderung des Stellplatzkonzeptes unter Einbeziehung größerer Pflanzgruben.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 31 von 41

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich daher aus dem Verlust von jungen Laubbäumen und begrünten Flächen durch Überbauung des Drive-in Baustoffhandels und durch (Teil)Versiegelung von Stellplätzen bzw. Erschließungsstraßen. 9 Bäume im Randbereich bleiben erhalten. Gleichzeitig werden (Teil)Versiegelungen entfernt und 67 neue Baumstandorte mit besseren Wuchsbedingungen aufgrund größerer Baumscheiben und begrünter Flächen geschaffen. Es erfolgt die Begrünung von 2.200 m² Dachfläche.

Tab. 2: Bilanz Biotope

Biotoptyp	Bestand	Planung	Differenz
Gehölze	76 Stück	76 Stück	0 Stück
Gestaltete Abstandsflächen	2.780 m ²	3.135 m ²	+ 355 m ²
Dachbegrünung	0 m ²	2.200 m ²	+ 2.200 m ²

Es kann festgestellt werden, dass die Lebensraumfunktion im Änderungsbereich zwar verändert, aber insgesamt aufrechterhalten wird.

Die Fällarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen (vgl. artenschutzrechtliche Beurteilung im Kap. 5).

5.1.4 Fläche

Es werden durch die Planung 1,7 ha Fläche überplant und netto 616 m² neu versiegelt. Es wird auf vorbelastete, versiegelte bzw. verdichtete Standorte zurückgegriffen, somit steht die Änderung des VB-Plans grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Bodenschutzes.

5.1.5 Boden

Es wird auf einen vorbelasteten, z. T. versiegelten Standort mit eingeschränkter Funktionalität zurückgegriffen. Der Verbrauch wertvoller Böden wird vermieden.

Positive Auswirkungen treten durch die Entsiegelung von Boden auf, soweit diese Flächen im Folgenden als unversiegelte Flächen mit Vegetationsdecke genutzt werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens ergeben sich Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch neue Versiegelung bzw. Überbauung entsprechend der nachfolgenden tabellarischen Übersicht.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 32 von 41

Tab. 3: Versiegelungsbilanz

versiegelte Fläche	Fläche in m ²	Faktor	anrechenbare Fläche in m ²
Bestand gemäß VB-Plan 2002			
Vollversiegelte Flächen (Erschließungsstraßen)	6.580	1	6.580
Teilversiegelte Flächen (Stellplätze)	6.590	0,6	3.954
Summe Bestand			10.534
Planung gemäß 1. Änderung VB-Plan			
Vollversiegelte Flächen (Erschließungsstraßen, Drive In)	8.660	1	8.660
Teilversiegelte Flächen (Stellplätze) abzüglich Entsiegelung vorhandener Stellplätze für Baumstandorte (750 m ²)	4.150	0,6	2.490
Summe Planung			11.150
Summe Bestand			10.534 m ²
Summe Planung			11.150 m ²
Netto-Neuversiegelung			616 m ²

Nach Realisierung des Vorhabens ist eine max. Netto-Neuversiegelung von 616 m² zu verzeichnen. Die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung führt zu einem vollständigen und nachhaltigen Funktionsverlust des Bodens auf der betroffenen Grundfläche.

Im Zuge der Bautätigkeit ist durch mögliche Verunreinigungen, Aushub, Auftrag, Aufschüttung und Verdichtung mit zusätzlichen Belastungen des Oberbodens zu rechnen. Derartige baubedingte Beeinträchtigungen sind jedoch zeitlich begrenzt und erfüllen nicht den Eingriffstatbestand, wenn sie durch geeignete Maßnahmen entsprechend BBodSchV während der Bauphase soweit wie möglich minimiert werden.

5.1.6 Wasser

Anlagebedingt sind Einschränkungen der Grundwasser-Neubildungsrate aufgrund der maximalen Neuversiegelung von 616 m² zu verzeichnen.

Das auf den befestigten Flächen innerhalb des Grundstücks anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird weiterhin innerhalb des Grundstücks zurückgehalten, so z.B. auch durch die geplante Dachbegrünung auf 2.200 m² und den Speichermulden im Norden und Osten zugeführt. Darüber hinaus sind die Stellplätze in teilversiegelter Bauweise errichtet. Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades sowie der gleichartigen Nutzung sind keine anlage- oder betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 33 von 41

Bei einer fachgerechten Bauausführung (Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baugruben, kein Betanken von Baumaschinen auf ungeschützten Flächen) sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Rest- und Betriebsstoffe können Schadstoffeinträge weitgehend vermieden werden. Die verbleibenden Auswirkungen sind vernachlässigbar, d. h., es kommt zu keiner erheblichen baubedingten Leistungsminderung des Grundwassers.

5.1.7 Klima und Lufthygiene

Während der Bauphase sind verstärkte Staubentwicklungen und mikroklimatische Beeinträchtigungen durch Abgase zu erwarten. Die Verschlechterung der Luftqualität ist jedoch zeitlich befristet und trägt nur zu geringen funktionalen Einschränkungen der bioklimatischen Leistungsfähigkeit bei. Die Auswirkungen werden als unerheblich beurteilt.

Es handelt sich um eine Fläche mit bestehendem hohen Versiegelungsgrad innerhalb der Kalt- und Frischluftabflussbahn. Die Höhe des nach Süden hin offenen Gebäudes wird begrenzt und die Dachfläche wird mittels Dachbegrünung begrünt. Zwar stellt das Gebäude auf max. 17 m eine Behinderung innerhalb Luftabflussbahn dar, der Luftabflussbahn dar, doch befindet es sich hinter einem Querriegel von Gehölzen des NSG und die Höhe ist reglementiert. Gleichzeitig wird durch die Dachbegrünung die Überwärmung der Fläche im Vergleich zum Bestand gemindert und die Kaltluftproduktion im Bereich der Kalt- und Frischluftabflussbahn begünstigt. Anlage- oder betriebsbedingt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es ist keine besondere Anfälligkeit gegenüber Klimawandelfolgen erkennbar.

5.1.8 Landschaftsbild und potenzielle Erholungseignung

Es handelt sich um einen anthropogen genutzten Bereich, der durch Versiegelung und umgebende Gewerbegebäude geprägt ist. Visuelle Auswirkungen durch die geplante gleichartige Nutzung stellen keine Verschlechterung für das Landschaftsbild dar. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bau-, anlage-, oder betriebsbedingt nicht zu erwarten.

5.1.9 Mensch und menschliche Gesundheit

Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauphase sind zeitlich befristet und werden als unerheblich eingeschätzt.

Durch die geplante gleichartige Nutzung ist keine dauerhafte wesentliche Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung absehbar. Anlage- oder betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 34 von 41

5.1.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Erheblichen Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.1.11 Natura 2000

Aufgrund der Entfernung der Gebiete sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.1.12 Wechselwirkungen

Erheblich negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

5.2 Weitere Belange des Umweltschutzes

5.2.1 Umgang mit erzeugten Abfällen und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgung der im anfallenden Abfälle (z. B. Betonsteinpflaster, Bitumen) erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

5.2.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es bestehen keine Besonderheiten.

5.2.3 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen über das bestehende Maß hinaus auf Vorhaben benachbarter Gebiete.

5.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist bereits durch die bestehende Nutzung vorbelastet und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Nutzung steht im direkten Zusammenhang mit dem vorhandenen Baumarkt. Standortverschiebungen innerhalb der Stellflächen führen zu ähnlichen Ergebnissen bezüglich der Umweltprüfung. Aufgrund der notwendigen Zuwegung für den Anlieferverkehr wurde die Vorzugsvariante ermittelt.

5.2.5 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Von dem geplanten Vorhaben geht nur eine geringe Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen auf die in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter aus. Mit möglichen Bränden bzw. Explosionen sind kurzfristige Beeinträchtigungen der Luftqualität und damit auch der menschlichen Gesundheit verbunden. Durch den hohen Versiegelungsgrad gelangen auslaufende Öle oder Chemikalien schwer über den Boden ins Grundwasser.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 35 von 41

6. Artenschutzrechtliche Beurteilung

Mit der Umsetzung europäischer Richtlinien in nationales Recht ist es erforderlich, die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG, die im Plangebiet nachgewiesen sind bzw. vorkommen können, hinsichtlich einer Berührung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wildlebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In die Beurteilung, ob gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ein Verbotstatbestand vorliegt, müssen Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) einbezogen werden, soweit dies erforderlich ist.

Aufgrund der geringen Lebensraumausstattung innerhalb der Stellplatzanlage des Plangebiets sind aus faunistischer Sicht nur gehölzbrütende Vogelarten relevant. Die vorkommenden Gehölze sind potenziell als Niststandort geeignet. Sie weisen wegen ihres geringen Alters keine Höhlen auf.

Die Ziegeleigruben beiderseits der Dohnaer Straße mit ihren Gewässern und Gehölzbestand weisen eine reiche Herpetofauna auf. Die Stellplatzflächen sind mit Amphibienschutzzäunen abgegrenzt, um ein Einwandern der Amphibien zu verhindern. Diese Situation wird mit Aufstellung des VB-Planes nicht verändert.

Es ist zu berücksichtigen, dass der Vorhabenbereich bereits in Folge der Nutzung als Stellplatzanlage durch Beunruhigungen wie Lärm, Licht und optische Reize vorbelastet ist.

6.1 Betroffenheit Europäische Vogelarten

Verbotstatbestand Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)

Um insbesondere Gelege und Jungvögel zu schützen, hat die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen (V 1). Der Eintritt des Verbotstatbestandes des Verletzens und Tötens kann daher ausgeschlossen werden.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 36 von 41

Verbotstatbestand Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG)

Hier ist zu beurteilen, ob die Vögel während bestimmter Zeiten (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten) erheblich gestört werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Es handelt sich um einen Standort, der durch die Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugen, Licht- und Lärmimmissionen vorbelastet ist, so dass davon auszugehen, dass nur Arten brüten, die eine geringere Störungsempfindlichkeit besitzen. Aufgrund der gleichartigen Nutzung wird nicht von über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen während bestimmter Zeiten ausgegangen.

Verbotstatbestand Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG)

Höhlen bzw. alte Nester konnten nicht festgestellt werden. Es ist diesbezüglich nicht mit dem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder dem Töten/Verletzen von Höhlenbrütern zu rechnen.

Potenziell vorkommende Arten sind in der Lage in den zahlreich vorhandenen angrenzenden Gehölz- und Offenlandbeständen in jeder Brutzeit neue Nester anzulegen bzw. zu besiedeln und ihre Brutreviere zu wechseln.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände

V 1 – Bauzeitenregelungen

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu erfolgen. Einer Tötung bzw. Verletzung von Gelegen und Vögeln wird somit entgegengewirkt.

6.3 Fazit

Im Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt sind.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 37 von 41

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 – Bauzeitenregelungen

Die Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brutperiode, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zu erfolgen. Einer Tötung bzw. Verletzung von Gelegen und Vögeln wird somit entgegengewirkt.

Vermeidungsmaßnahme Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Klima

Der im Plan markierte Gehölzbestand ist zu erhalten und während der Bauzeit gemäß den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen.

Vermeidungsmaßnahme Schutzgut Wasser / Boden

Die Stellplatzflächen, ausgenommen Fahrgassen, werden mittels wasserdurchlässiger Beläge gestaltet, um die Beeinträchtigungen des Bodens zu minimieren und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen.

Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen sind flächensparend auf vorbelasteten Flächen anzulegen. Motoröle, Schmieröle und sonstige bodengefährdende Stoffe sind ordnungsgemäß zu verwenden und zu entsorgen.

Auf mind. 90 % der bebauten bzw. sonstigen befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches zurückgehalten, der Speichermulde an der Nordgrenze zugeführt oder in das nördliche Standgewässer der Tornaer Lehmgrube vorgeeignet eingeleitet.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsvorsorge

Unter Berücksichtigung der Lage am Ortseingang ist der im Plan markierte Gehölzbestand zu erhalten und während der Bauzeit gemäß den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen.

7.2 Maßnahmen zur Kompensation

Es sind folgende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen:

Es ist die Entsiegelung von teilversiegelten Stellplätzen für die zukünftigen Baumscheiben festgesetzt. Die Entsiegelungsflächen sollen als ca. 4,5 m x 2,5 m offene, luft- und regen-durchlässige Baumscheiben hergestellt werden, die zum Schutz mit bodendeckenden Gehölzen bepflanzt werden. Dies bewirkt eine Verbesserung der Bodenfunktionen.

Es erfolgt die Pflanzung von insgesamt 67 Laubbäumen mit für den Standort geeigneten Arten auf stark vergrößerten Baumscheiben mit dadurch guten Entwicklungsmöglichkeiten.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 38 von 41

Die extensive Dachbegrünung des Drive-in auf einer zusammenhängenden Fläche von 2.200 m² mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern hat positive Auswirkungen auf den stadtklimatischen Aufheizungs-Effekt, das Regenwasser-Management und schafft einen naturnahen Lebensraum. Zur Herstellung dieser Funktionen ist eine Substratstärke von 15 cm vorgesehen.

7.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

Gemäß Abstimmung mit dem Umweltamt Dresden erfolgt die Gegenüberstellung verbal argumentativ. Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich aus dem Gehölzverlust und der Neuversiegelung von Flächen.

	Bestand	Planung	Differenz
Gehölze	76 Stück	76 Stück	0 Stück
Gestaltete Abstandsflächen	2.780 m ²	3.135 m ²	+ 355 m ²
Netto-Neuversiegelung	10.534 m ²	11.150 m ²	+ 616 m ²

Die zusätzliche Versiegelung von ca. 616 m² wird über die Dachbegrünung von insgesamt 2.200 m² mehr als ausgeglichen. Zwar stellt das Gebäude auf max. 17 m eine Behinderung innerhalb Luftabflussbahn dar, der Luftabflussbahn dar, doch befindet es sich hinter einem Querriegel von Gehölzen des NSG und die Höhe ist reglementiert. Gleichzeitig wird durch die Dachbegrünung die Überwärmung der Fläche im Vergleich zum Bestand gemindert und die Kaltluftproduktion im Bereich der Kalt- und Frischluftabflussbahn begünstigt. Diesbezüglich sind die Eingriffe als ausgeglichen zu werten.

Wie bereits erläutert ist der Zustand der Parkplatzbäume überwiegend schlecht. Zur nachhaltigen Verbesserung der defizitären Situation des Parkplatz-Baumbestandes ist eine weitgehende Nachpflanzung erforderlich, wofür die jetzigen Baumstandorte jedoch ungeeignet sind. Die Priorität liegt deshalb bei einer baulichen Veränderung des Stellplatzkonzeptes unter Einbeziehung größerer Pflanzgruben. Von den 76 bestehenden Gehölzen werden 67 gefällt und in größeren Pflanzgruben neu gepflanzt. Es finden die Kompensationsmaßnahmen (Pflanzung von 67 Laubgehölzen) sowie die Entsiegelung von 67 Stellplätzen für die zukünftigen Baumscheiben (750 m²) Berücksichtigung.

Aus Umweltqualitäts-Aspekten ist der Neupflanzung der 67 Gehölze innerhalb der Stellflächen aufgrund der verbesserten Wuchsbedingungen ein höherer Nutzen beizumessen als der bestehenden Bepflanzung.

In der Gesamtbetrachtung resultiert eine ausgeglichene Bilanz.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 39 von 41

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage der Umweltprüfung dienen die gültigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen. Die Gliederung des Umweltberichtes sowie die Kriterien zur Beurteilung derer Erheblichkeit erfolgt nach den Angaben in § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.

8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes

Bei der Zusammenstellung der für die Bearbeitung notwendigen Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Alle notwendigen Datengrundlagen konnten bei den zuständigen Fachbehörden bzw. über allgemein zugängliche Datenserver abgefragt bzw. bezogen werden. Ergänzt wurden diese Grundlagen für die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch eigene Kartierungen vor Ort im Februar 2018, insbesondere hinsichtlich der aktuellen Biotopausstattung des Plangebietes. Verschiedene Angaben beruhen auf allgemeinen Annahmen oder großräumigen Daten (z. B. Boden-, Wasser-, Klimaangaben) und beinhalten eine gewisse Streubreite. Die recherchierten und aufgeführten Angaben bilden jedoch in der vorliegenden Form eine hinreichende Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

8.3 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB müssen die Städte überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener Auswirkungen, um durch geeignete Maßnahmen Abhilfe zu schaffen. Auch sollen damit die tatsächlich eintretenden Eingriffswirkungen im Nachhinein abgeprüft werden. Dazu sind im Umweltbericht geeignete Überwachungsmaßnahmen darzulegen:

- Überwachung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNATSCHG,
- Die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsgebote sowie deren Zustand sind zu überwachen.

8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des VB-Planes wird das Ziel verfolgt, die bereits in Nutzung befindlichen Stellplatzflächen zum angrenzenden Bau- und Gartenmarktes für einen Drive In-Baustoffhandel um zu nutzen und neu zu ordnen sowie die bestehende Eingrünung zu verbessern.

Das Plangebiet im Süden der Stadt Dresden ist überwiegend durch Stellplatzanlagen gekennzeichnet. Es ist umgeben von weiteren gewerblich genutzten Flächen, der Dohnaer Straße sowie dem Naturschutzgebiet "Ziegeleigruben Prohlis und Torna". Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 192/6, 134/2, 134/10, 134/11 der Gemarkung Prohlis.

Er ist ca. 1,7 ha groß.

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 40 von 41

Ohne Realisierung des Vorhabens würde das Gelände in dem bestehenden, hochgradig versiegelten und intensiv genutzten Zustand bestehen bleiben. Große Teile der Parkplatzbäume müssten aufgrund der Degenerationserscheinungen ausgetauscht werden. Doch auch die Nachpflanzung hätte aufgrund der schmalen Baumscheiben keine Perspektive für eine nachhaltige Entwicklung.

Festsetzungen bezüglich des Naturschutzgebietes "Ziegeleigruben Prohlis und Torna" sind weiterhin im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dresden-Prohlis Nr. 601 unverändert getroffen; in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Dresden-Prohlis Nr. 6039 werden nur Festsetzungen zum Schutz des Naturschutzgebietes gegen Betreten getroffen.

Durch den geplanten VB-Planes ergeben sich folgende Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung von Flächen:

- Verlust von 67 jungen Laubbäumen,
- Neuversiegelung von 616 m² sowie
- Neubau eines Gebäudes innerhalb einer Kalt- und Frischluftabflussbahn.

Gleichzeitig erfolgt die

- Entsiegelung von Stellplatzflächen und die Schaffung von insgesamt 67 Baumstandorten mit besseren Wuchsbedingungen sowie begrünten Flächen,
- Dachbegrünung auf einer Fläche von 2.200 m².

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch getroffene Maßnahmen und Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert sind.

In der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen (Beseitigung der Gehölze hat außerhalb der Brutperiode) die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die artenschutzrechtlich relevanten Arten durch das Vorhaben nicht erfüllt sind.

8.5 Quellen

LD - LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2014:

Verordnung der Landeshauptstadt Dresden zur Festsetzung des Naturschutzgebietes "Ziegeleigruben Prohlis und Torna" vom 27.03.2014

LD - LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2014:

Flächennutzungsplanentwurf der Stadt Dresden, Entwurf vom 16.07.2014

LD - LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2017:

Luftreinhalteplan für die Landeshauptstadt Dresden 2017, Entwurf vom 28.11.2017

Begründung zum Entwurf

Fassung vom Dezember 2019

Seite 41 von 41

LD - LANDESHAUPTSTADT DRESDEN 2018:

Funktionsbewertung nach dem Bodenbewertungsinstrument Sachsen, im Internet unter: [http://stadtplan2.dresden.de/\(S\(tl5fddxnbp44jdfk0pghlfet\)\)/spdd.aspx](http://stadtplan2.dresden.de/(S(tl5fddxnbp44jdfk0pghlfet))/spdd.aspx), eingesehen am 21.03.2018

Synthetische Klimafunktionskarte, im Internet unter: [http://stadtplan2.dresden.de/\(S\(tl5fddxnbp44jdfk0pghlfet\)\)/spdd.aspx](http://stadtplan2.dresden.de/(S(tl5fddxnbp44jdfk0pghlfet))/spdd.aspx), eingesehen am 21.03.2018

LFULG - SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2018:

Interaktive Karten zur WRRL und zum Wasserhaushalt unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/wasser/9117.htm>

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2009:

Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 19.11.2009

RPV - REGIONALER PLANUNGSVERBAND 2019:

Regionalplan Oberes Elbtal - Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung, beschlossen als Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG am 24.06.2019