

Anlage 3

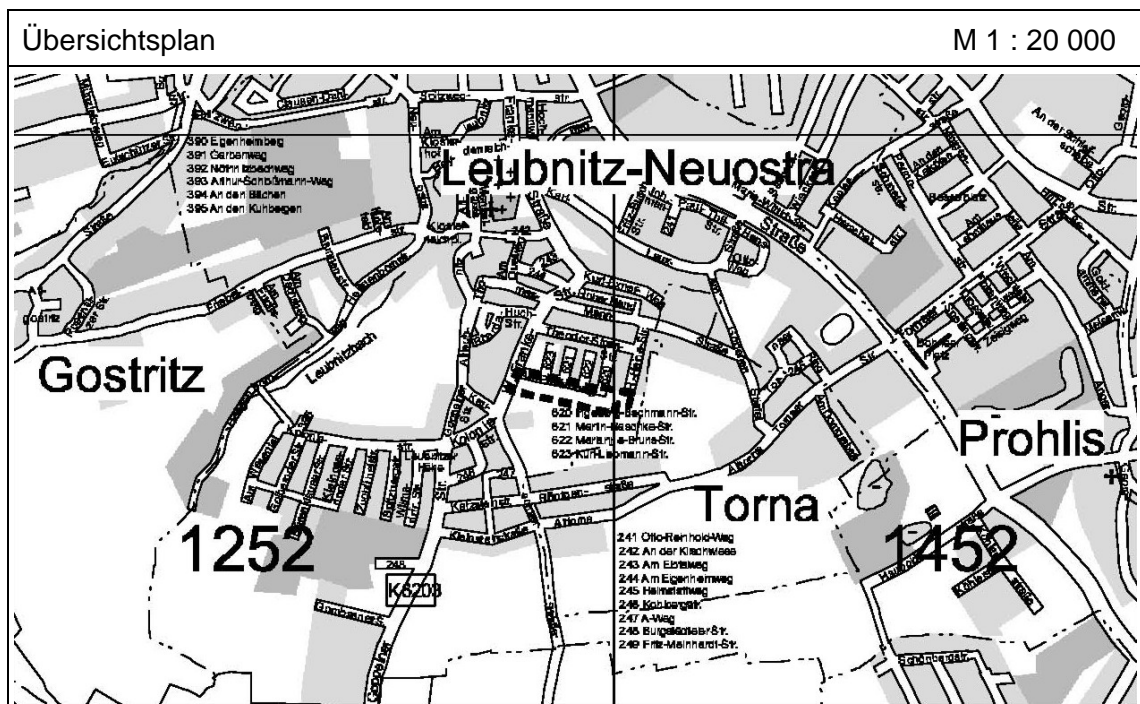
Begründung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 676 Dresden – Leubnitz-Neuostra Wohnbebauung „Am Pfaffenberg“

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Fassung vom 13. August 2010



GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung
Konkordienstraße 43, 01127 Dresden

Dresden, den 30.11.2010

gez. Steinhof

Steinhof
amt. Amtsleiterin
Stadtplanungsamt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
1.1.	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	4
1.2.	Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3.	Vorhandene und angrenzende Nutzungen	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1.	Planungserfordernis	5
2.2.	Städtebauliche Zielstellung	5
2.3.	Beschreibung des Vorhabens	6
3.	Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	6
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	6
3.2.	Flächennutzungsplanung	7
3.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	7
3.4.	Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	7
3.5.	Gender Mainstreaming	8
3.6.	Weitere rechtliche Bindungen	9
4.	Umweltbericht	9
4.1.	Einleitung	9
4.1.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	9
4.1.2.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	9
4.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
4.2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	10
4.2.2.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
4.2.3.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
4.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.3.1.	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	16
4.3.2.	Schutzgut Mensch	16
4.3.3.	Schutzgut Arten und Biotope	17
4.3.4.	Schutzgut Boden	17
4.3.5.	Schutzgut Wasser	17
4.3.6.	Schutzgut Klima / Luft	18
4.3.7.	Schutzgut Landschaft	18
4.3.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
4.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
4.5.	Zusätzliche Angaben	19
4.5.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	19
4.5.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	19
4.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
5.	Grünordnung	20
5.1.	Grünordnerische Entwicklungsziele	20
5.2.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	20
5.3.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	21

6.	Erschließung	23
6.1.	Verkehrerschließung	23
6.1.1.	Äußere Erschließung	23
6.1.2.	Innere Erschließung	23
6.2.	Stadttechnische Erschließung	24
6.2.1.	Trinkwasserversorgung	24
6.2.2.	Entwässerung	24
6.2.3.	Energieversorgung	25
6.2.4.	Gasversorgung	25
6.2.5.	Fernmeldeversorgung	25
6.2.6.	Wertstoffcontainerstandplatz	25
7.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	26
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
7.1.1.	Art der baulichen Nutzung	26
7.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	26
7.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	26
7.1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	27
7.1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
7.1.6.	Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	28
7.1.7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	28
7.1.8.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	30
7.1.9.	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	30
7.2.	Grünordnerische Festsetzungen	31
7.2.1.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	31
7.2.2.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	31
7.2.3.	Bindungen für den Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	32
7.2.4.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)	32
7.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
7.4.	Hinweise	33
8.	Flächenbilanz	34
9.	Plandurchführung	35
10.	Anlagen	36
11.	Quellen / Gutachten	36

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1. Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676 wird begrenzt

- **im Norden** durch die Straße Am Pfaffenberg und die südliche Grenze des Flurstücks 1030/70,
- **im Osten** durch eine geradlinige südliche Verlängerung der Ostseite der Heinrich-Heine-Straße sowie eine dazu im Abstand von ca. 35 m nach Westen gezogene Parallele,
- **im Süden** durch eine im Abstand von ca. 50 m zur Straße Am Pfaffenberg gezogene Parallele und
- **im Westen** durch die Wilhelm-Franke-Straße.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 314/15, 314/16, 314/17, 314/18, 314/19, 314/20, 314/21, 314/22, 314/23, 314/24, 314/25, 314/26, 314/27, 314/28, 314/29, 314/30, 314/31, 314/32, 314/33, 314/34, 314/35, 314/36, 1030/9, 1030/10, 1030/11, 1030/12, 1030/13, 1030/14, 1030/15, 1030/16, 1030/17, 1030/18, 1030/19, 1030/20, 1030/21, 1030/22, 1030/23, 1030/24, 1030/25, 1030/26, 1030/27 und 1030/28 der Gemarkung Leubnitz-Neuostra.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000.

Die Größe des zu beplanenden Bereichs beträgt etwa 1,75 ha.

1.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich ca. 5 km entfernt vom Dresdner Stadtzentrum im Südosten der Landeshauptstadt Dresden. Es liegt am Südhang der Dresdner Elbtalweitung im Ortsamtsbereich Prohlis.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Leubnitz-Neuostra östlich der Wilhelm-Franke-Straße und ist über die nördlich angrenzende Straße Am Pfaffenberg an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Es ist geprägt durch seine Lage auf einer Höhe von ca. 172 m bis 177 m NHN. Das Gelände stellt sich in Nord-Süd-Richtung als vergleichsweise eben dar, während es in West-Ost-Richtung ein Gefälle von ca. 5 m aufweist.

1.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Straße Am Pfaffenberg befinden sich begrünte Versickerungsflächen (Mulden-Rigolen) sowie ein Grünstreifen mit 22 Einzelbäumen, welcher als Ausgleich für die Straßenbaumaßnahme angelegt wurde. Der westliche Teil an der Wilhelm-Franke-Straße wurde zuletzt als Fläche für Baustelleneinrichtungen genutzt.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Westen Nutzungen an, die ihrem Charakter nach allgemeine oder reine Wohnnutzung darstellen. Nördlich erstreckt sich entlang der Thomas-Mann-Straße und Theodor-Storm-Straße ein Siedlungsgebiet aus den 20er und 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts, welches durch eine offene, hauptsächlich zweigeschossige Wohnbebauung geprägt ist.

Die unmittelbar nördlich anschließende Fläche zwischen der Heinrich-Heine-Straße und der Wilhelm-Franke-Straße wurde in den letzten Jahren durch eine zweigeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern ergänzt. Westlich der Wilhelm-Franke-Straße liegt das RAMADA-Hotel Dresden. Südlich und östlich schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben.

2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1. Planungserfordernis

Der Vorhabenträger, die Infracommun SENN Grundstücksentwicklung GbR, hat mit Schreiben vom 21.09.2007 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für den Neubau von Wohngebäuden beantragt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine medientechnisch weitgehend erschlossene Fläche (Medien liegen in der Straße Am Pfaffenberg an) einer Wohnnutzung zugeführt sowie städtebaulich und grünordnerisch sinnvoll gestaltet werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsstrukturen des Stadtteiles Leubnitz-Neuostra am südlichen Rand eines mit Wohnbebauung entwickelten Bereiches. Im Zuge der Mobilisierung integrierter städtischer Eigenheimstandorte soll das hier verfügbare Flächenpotential einer Nutzung zugeführt werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere „die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) mit der Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB im Plangebiet nicht hinreichend gesichert werden können.

2.2. Städtebauliche Zielstellung

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 676 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Eigenheimbebauung südlich der Straße Am Pfaffenberg geschaffen werden. Die Lage des Gebietes kann aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und dem unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen einerseits und wegen der südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen andererseits als durchaus attraktiv bezeichnet werden.

Auch die überschaubare Größe des Baugebietes wird sich sowohl im Hinblick auf die Vermarktungschancen als auch hinsichtlich einer städtebaulichen und landschaftsgerechten Integration in das vorhandene Siedlungs- und Freiraumgefüge positiv auswirken. Durch eine entsprechende Freiraumgestaltung und Bepflanzung, die teilweise dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen wird, soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur Landschaft geschaffen werden.

Mit der geplanten Bebauung südlich der Straße Am Pfaffenberg entsteht eine offene durchgrünte Wohnbebauung, die der Lage und Spezifik des Standortes gerecht wird und sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügt. Die im Norden vorhandene Bebauungsstruktur wird weitergeführt, wobei am südlichen Bebauungsrand des geplanten Wohngebietes eine deutliche Grünzäsur zu den angrenzenden Freiraumstrukturen vorgesehen ist.

2.3. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger, die Infracommun SENN Grundstücksentwicklung GbR, beabsichtigt die Entwicklung einer familiengerechten Wohnanlage mit ca. 2.000 m² Wohnfläche. Auf den bisher unbebauten Flächen südlich der Straße Am Pfaffenberg sollen 10 Einzelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 150 m² auf ca. 600 bis 1000 m² großen Grundstücken errichtet werden.

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die umgebenden Siedlungsstrukturen als Baugebiet für Einfamilienhäuser in offener Bauweise entwickelt. Das geplante Gebäude im Einmündungsbereich Wilhelm-Franke-Straße/Am Pfaffenberg, welches von der Wilhelm-Franke-Straße erschlossen wird, kann aufgrund der städtebaulichen Sondersituation auch als Doppelhaus ausgeführt werden.

Die zukünftigen Einzelhäuser sollen nicht zwangsläufig in einem genau festgelegten Abstand zur Straße Am Pfaffenberg stehen, sondern können entsprechend der Darstellung im Gestaltungsplan in einer freieren Anordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden. Insofern soll keine eindeutige Bauflucht zur Straße Am Pfaffenberg ausgebildet, sondern eher eine amorphe Anordnung gewählt werden.

Die Gebäude verfügen über großzügige Gärten, die nach Süden durch einen Gehölzsaum begrenzt sind. Begrünte Vorgartenzonen und vielfältige Blickbeziehungen vom Straßenraum in die Gartenbereiche und den südlich angrenzenden Landschaftsraum prägen den lockeren, durchgrüntem Eindruck der geplanten Wohnanlage.

Die geplanten Baukörper verfügen über zwei Geschosse und Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-30°. Die Haus- und Wohnungsgrundrisse können unterschiedlichen Bedürfnissen angepasst werden. Die Architektursprache soll entsprechend den Darstellungen im Gestaltungsplan zeitgemäß sein. Die Fassaden werden als Putzfassaden oder als Vorhangfassaden aus Faserzement, Holz oder Holzwerkstoff ausgeführt. Um ein der umgebenden heterogenen Einzelhausbebauung angepasstes lebendiges Erscheinungsbild zu schaffen, wird den potenziellen Eigentümern in Bezug auf die Fassadengestaltung gestalterischer Spielraum eingeräumt.

3. Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerisch ist der Landeshauptstadt Dresden die Funktion eines Oberzentrums (zentraler Ort) zugewiesen. Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen formuliert als Entwicklungsziel für zentrale Orte die Erfüllung der ihnen zugewiesenen überörtlichen Funktionen. Die zentralen Orte sollen danach u. a. der Erhaltung gewachsener Siedlungsstrukturen dienen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan weiter qualifiziert. Der Regionalplan Oberes Elbtal/Ostertagebirge, verbindlich seit dem 19. November 2009, weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung / Auslastung bereits vorhandener Gebiete eine besondere Bedeutung zu. Der beabsichtigten Wohnbebauung stehen keine regionalplanerischen Ausweisungen entgegen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Dresden (Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996, rechtswirksam seit 10.12.1998) ist das Plangebiet überwiegend als Grün- und Freifläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Diese Darstellung wird nördlich und südlich jeweils durch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ sowie Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil tangiert. Die im Westen das Plangebiet begrenzende Wilhelm-Franke-Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nicht aus dem FNP entwickelt.

Parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Änderung des FNP notwendig. Die Flächennutzungsplanänderung wurde unter der Bezeichnung "Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 49, Ortschaft Prohlis, Teilbereich Leubnitz-Neuostra, Am Pfaffenberg" eingeleitet.

3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin Ziele u.a. für die weitere Entwicklung der Wohnbaustandorte abgesteckt und formuliert. Im INSEK ist festgehalten, dass insgesamt ein Überangebot an Wohnraum in Dresden besteht. Dies bezieht sich aber nicht auf die Eigenheime im Stadtgebiet.

Nach Angaben aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 und mit Fortschreibung des Trends aus der Bautätigkeit wird bis zum Jahr 2020 ein Bedarf von circa 6 000 Eigenheimen eingeschätzt.

Vor dem Hintergrund des Wohnungsüberangebotes, des Leerstandes und des ausreichenden Angebotes an bereits erschlossenen Wohnbauflächenpotentialen soll im Wohnungsneubau die vorrangige Orientierung auf die Innenentwicklung und die Konzentration des Eigenheimbaus auf integrierte Standorte erfolgen.

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676 und seinen spezifischen Festsetzungen wird den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4. Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse

Der Bereich zwischen Leubnitz-Neuostra und Torna ist seit den 1990er Jahren Gegenstand intensiver Wohnsiedlungsentwicklungen, die sich zu beiden Seiten der Wilhelm-Franke-Straße hinziehen und an Wohnsiedlungen anschließen, die vorrangig in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden.

Im Inneren dieser Siedlungsbereiche ist bis heute eine große ackerbaulich genutzte Freifläche verblieben, die nach Süden hin an der Straße Altorna noch eine schmale Verbindung zum Offenland aufweist.

Für die Überplanung dieser Freifläche wurde am 20.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen. In den 1990er Jahren wurde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorsah. Außerdem weist der Rahmenplan einen ca. 50 m breiten zentralen Grünzug aus, der parallel zur geplanten Haupterschließungsstraße des Gebietes zwischen der Wilhelm-Franke-Straße und der Röntgenstraße entwickelt werden soll und in dem neben einem Fuß- und Radweg auch Einrichtungen für den Gemeinbedarf vorgesehen sind. Diese Inhalte des Rahmenplans Nr. 749 werden neben den Inhalten des Rahmenplans Nr. 780 Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 31 sein, für den am 02.06.2010 die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen wurde.

Die Flächen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676 sind Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 31.

Im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676 steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 604, Dresden – Leubnitz-Neuostra, Wohngebiet Wilhelm-Franke-Straße. Die mit diesem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung mit ca. 70 Einzelhäusern ist realisiert.

3.5. Gender Mainstreaming

Mit Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2003 erging der politische Auftrag an die Stadtverwaltung, die Strategie Gender Mainstreaming einzuführen. Am 05.04.06 erfolgte die konstituierende Sitzung der AG Gender. Ziel ist, zukünftig im Vorfeld aller Entscheidungen in Politik und Verwaltung die individuellen Unterschiede und Lebenssituationen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zu berücksichtigen und bei Planungen bzw. Vorhaben anzuwenden und nachhaltig zu verankern.

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitenden Plan für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung, ohne Aussagen zur konkreten Umsetzung und Ausführung zu treffen.

Im konkreten Fall sollen zehn Einfamilienhäuser auf vergleichsweise großen Baugrundstücken errichtet werden. Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können insofern in ausreichendem Maße zur Geltung kommen. Die verkehrliche Erschließung ist mit der Straße Am Pfaffenberg bereits vorhanden. Ein Fußweg auf der Südseite der Straße Am Pfaffenberg sowie die Fortführung des Gehweges auf der Nordseite der Straße bis zur Heinrich-Heine-Straße sollen im Rahmen der Planausführung neu hergestellt werden.

3.6. Weitere rechtliche Bindungen

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Denkmalschutz- oder Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 26 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Es befindet sich weder in einem Gebiet mit Nutzungsbeschränkungen nach Bergbauschutzgesetz noch in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem archäologischen Relevanzbereich, in dem sich mehrere bekannte archäologische Kulturdenkmale befinden, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit § 2a Nr. 2 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange wurde in einem vorgeschalteten schriftlichen Scopingverfahren im Zeitraum November 2008 bis Januar 2009 von ausgewählten Behörden und Trägern öffentlicher Belange durch das Umweltamt abgefragt und in diesem Umweltbericht berücksichtigt.

4.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 676, Wohnbebauung „Am Pfaffenberg“, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des bisher unbebauten Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich im Dresdner Stadtteil Leubnitz-Neuostra auf einem Gelände, welches derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Das Gebiet wird von der Wilhelm-Franke-Straße aus über die Straße Am Pfaffenberg erschlossen. In Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen ist eine offene zweigeschossige Wohnbebauung mit hoher Durchgrünung vorgesehen. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit für die Errichtung von 10 Einzelhäusern.

Der PLAN-Stand für die Durchführung der Umweltprüfung bezieht sich auf die vorliegende Satzung.

4.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Gesetzen und Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Für die vorliegende Planung sind im Hinblick auf die Prüfung der Umweltauswirkungen vor allem folgende Fachgesetze und Fachplanungen zu beachten:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, um dessen ökologische Funktionsfähigkeit zu sichern.

Auf der Grundlage des § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen, ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Nach der städtischen Gehölzschutzsatzung sind Bäume und wertvolle Gehölze als Teil von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen und zu pflegen.

Nach § 1 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jedermann verpflichtet, bei baulichen Maßnahmen die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm aus Richtung West/Nordwest infolge des Straßenverkehrs auf der Wilhelm-Franke-Straße beeinträchtigt. Eine Verkehrszählung auf der Wilhelm-Franke-Straße im Oktober 2008 erbrachte eine Verkehrsstärke von 4.700 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von 9 %. Unter Berücksichtigung des Straßenbelages, der Steigung und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit kann die Schallimmission entlang der Straße auf der Grundlage der DIN 18005 Teil 1 berechnet werden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im westlichen Teil des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) nicht eingehalten werden. Für die Gebäude in der geringsten Entfernung zur Wilhelm-Franke-Straße sind daher erhöhte Anforderungen an die Gebäudehülle zu stellen.

Das Plangebiet ist nach DIN 4149, Teil 1 der Erdbebenzone 0 zuzurechnen, somit besteht eine nur sehr geringe seismische Gefährdung.

4.2.1.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die vorhandenen Biotoptypen gemäß Stadtbiotopkartierung sind in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als mittelwertig einzustufen.

Das Plangebiet wird zum größten Teil noch landwirtschaftlich genutzt und weist in diesem Bereich keinen höherwertigen Bestand an zu schützender Grünsubstanz auf. Im Norden entlang der Straße Am Pfaffenberg wurde 2006 als Ausgleich für die Straßenbaumaßnahme ein Gehölzstreifen mit 22 Einzelbäumen angelegt. Teilweise lagern auf dieser Fläche Bodenmassen aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet, die inzwischen fast vollständig mit Ruderalvegetation überdeckt sind.

Der vorhandene Gehölzbestand ist Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen bzw. Lebensräume sind für das Plangebiet bisher nicht bekannt. Durch die Träger öffentlicher Belange (NABU, BUND) wurde darauf hingewie-

sen, dass Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu erwarten sind, insbesondere Avifauna (z.B. Neuntöter) und Reptilien.

Die Würdigung der Artenschutzbelange für die in diesem Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgt durch Berücksichtigung der Brutzeit bei der Baufeldfreimachung. Des Weiteren werden durch den Bauleitplan Gehölzstrukturen erhalten bzw. zusätzlich festgesetzt, welche den erforderlichen planerischen Ausgleich für die Überplanung der Brutvogellebensstätten im Plangebiet gewährleisten. Die grünordnerisch festgesetzten Heckenstrukturen sind als Nistmöglichkeit und Unterschlupf für Brutvögel geeignet. Nach Einschätzung der Naturschutzbehörde ergeben sich nach erneuter Prüfung keine konkreten Hinweise bezüglich der faunistischen Gegebenheiten, welche eine spezielle Brutvogeluntersuchung erforderlich machen würden.

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt an dem nach Süden aufsteigenden Elbtalhang, der mit Böschungen und Stützmauern und den damit verbundenen anthropogenen Auffüllungen künstlich abgestuft ist. Das Relief des Umfeldes, der Südhang der Dresdner Elbtalweitung, weist mittlere Reliefenergien und Hangneigungen bis 5 %, teilweise auch mehr als 5 % auf.

Im gesamten Plangebiet ist die naturnahe Bodenformgesellschaft der Parabraunerde aus Löß zu finden. Diese ist im Norden des Plangebietes, entlang der Straße Am Pfaffenberg, gleichzeitig vergesellschaftet mit der anthropogen modifizierten Bodenformgesellschaft des Hortisol aus natürlichen Substraten, dem Regosol-Hortisol aus natürlichen Substraten mit technogenen Beimengungen und dem Regosol aus natürlichen Substraten.

Radonbelastung

Laut Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden ist das Plangebiet durch eine geogen bedingt erhöhte Radonbelastung gekennzeichnet. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten, die über Baufugen und Medieneinführungen in den Keller gelangen können. Durch eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude werden Überschreitungen des zulässigen Richtwertes für Radon in den Gebäuden verhindert.

Altlasten

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

Unterirdische Hohlräume sind für das Baugebiet nicht registriert.

Das Plangebiet liegt nicht in einer radioaktiven Verdachtsfläche des Altlastenkatasters des Bundesamtes für Strahlenschutz, auf der Fläche wurde kein Altbergbau oder Uranerzgewinnung betrieben, anthropogene radioaktive Ablagerungen sind nicht vorhanden.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist dem Gebietstyp I des natürlichen Gebietswasserhaushalts zuzurechnen, d.h. der Wasserhaushalt ist abflussdominiert. Kennzeichen dieses Gebietstyps sind eine Geländeneigung größer 5 %, Grundwasserferne größer 2 m und Lößlehmbedeckungen über anstehendem Festgestein. Bis ca. 18 % der anfallenden Niederschlagswassermengen fließen im natürlichen Zustand ab. Durch die bindige Bedeckung des Festgesteins ist die Versickerungsleistung des Bodens ungünstig.

Das Plangebiet ist außerdem dem Gebietstyp Vb des natürlichen Gebietswasserhaushalts zuzurechnen, d.h. der Wasserhaushalt ist verdunstungsdominiert, bis ca. 75 % der anfallenden Niederschlagswassermengen verdunsten im natürlichen Zustand.

Die Versickerung beträgt bei beiden Gebietstypen ca. 7 %.

Das Plangebiet ist auf Grund des bindigen Lößbodens nur relativ wenig an der Grundwasserneubildung beteiligt. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt Richtung Elbe. Durch den hohen Anteil an bindigen Bestandteilen in den Schichten über dem obersten Grundwasserleiter und durch die Mächtigkeit der Lößdecke besteht ein relativer Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers mit wassergefährdenden Stoffen. Die Flächen können aus der Sicht des Grundwasserschutzes als mittelmäßig empfindlich eingeschätzt werden.

Die geplante Fläche befindet sich südlich der in der Gewässerkarte der Landeshauptstadt Dresden (Juni 1993) eingetragenen Grenze des Gesamteinzugsgebietes der Wasserwerke. In Grundwasserfließrichtung befinden sich mehrere Trinkwasserschutzzonen in Entfernung von ca. 1,5 bis 2,0 km Luftlinie bis zur Schutzzonengrenze (Zone III).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer. Etwa 500 m westlich des Plangebietes verläuft der Leubnitzbach. Erhebliche Einflüsse der Planung auf umliegende Fließgewässer sind nicht zu erwarten.

4.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist einem stadtklimatischen Bereich mit geringen thermischen und lufthygienischen Belastungen zuzuordnen. Die Belastungen liegen bei allen Stoffen deutlich unter den zu beachtenden Grenzwerten; die Luftbewegungen verdünnen diese Stoffe zusätzlich, so dass für das Plangebiet keine bedenklichen Immissionsbelastungen auftreten.

In südlicher Richtung beginnen ausgedehnte Frei- bzw. landwirtschaftliche Flächen, auf denen Kaltluft produziert wird und über die Flächenneigung in Richtung Elbtal abfließt. Die Freiflächen südlich der bereits bestehenden Wohngebiete sind im Beteiligungsentwurf der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans als Kaltluftentstehungsgebiete und damit siedlungsklimatisch bedeutsame Bereiche für die vor allem nordöstlich befindlichen Siedlungsgebiete ausgewiesen.

Durch die vorgesehene einreihige lockere Einzelhausbebauung mit einem hohen Anteil an Grünflächen ist davon auszugehen, dass sich die Belüftungssituation durch die Planung nicht erheblich verschlechtert und bestehende Zu- und Abströmungen insbesondere für die nordöstlich unterhalb der Kuppe liegenden Gebiete überwiegend erhalten bleiben.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes in der Gemarkung Leubnitz-Neuostra. Wenn man im Rahmen der naturräumlichen Feingliederung des Elbtals die Bereiche mit ähnlichem Relief, Substrataufbau und Bodenfruchtbarkeit, Geländeklima und ursprünglicher Vegetation betrachtet, wird der Bereich zwischen Strehlen, Lockwitztal, Goppeln und Plauenschem Grund als "Südhang" zusammengefasst. Das Relief ist bewegt, das Landschaftsbild kann lokal als vielfältig und strukturreich betrachtet werden. Das Ortsbild von Leubnitz-Neuostra ist durch die vorherrschende Einzelhausbebauung mit zum Teil stark durchgrüntem Grundstücken geprägt.

Entsprechend den Aussagen des Landschaftsplans liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer hohen Erlebnisqualität bezüglich Natur, Architektur und Baukunst. Diese hohe Bewertung resultiert aus der Stadtrandlage des Plangebietes in der unmittelbaren Nähe zur freien Landschaft.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze zu verstehen.

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale. Es liegt jedoch innerhalb eines archäologisch relevanten Gebietes, bestätigt durch die unmittelbar benachbart liegenden archäologischen Denkmale nach § 2 Abs. 5 SächsDSchG (Siedlungen des Früh- und Mittelneolithikums).

Zu den sonstigen Sachgütern sind die Erschließungsstraße Am Pfaffenberg, die realisierte Ausgleichsmaßnahme auf der Südseite der Straße sowie der Wertstoffcontainerstandplatz Nr. 1026 Wilhelm-Franke-Straße/ Am Pfaffenberg zu zählen.

4.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.2.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm aus Richtung West/Nordwest infolge des Straßenverkehrs auf der Wilhelm-Franke-Straße beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung wurden durch das Umweltamt geprüft. An den beiden westlichsten Wohngebäuden sind aufgrund der zu erwartenden Geräuschmissionen besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen.

Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. An den betroffenen Fassaden müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden: LPB IV an der Westfassade des 1. Gebäudes, LPB III an der Westfassade des 2. Gebäudes sowie der Nord- und Ostfassade des 1. Gebäudes.

Der Erschließungsverkehr für das Wohngebiet selbst lässt keine negativen Auswirkungen erwarten. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Wohngebiet kommt es zu Lärmbeeinträchtigungen in dem für ein Wohngebiet üblichen Maß. Durch Beschränkung der Geschwindigkeit in der Straße Am Pfaffenberg kann dieser Einfluss weiter reduziert werden.

In der Bauphase ist von einer temporären Beeinträchtigung der Anwohner durch den Baustellenverkehr und Baumaschinen auszugehen. Es wird empfohlen, besonders lärmintensive Arbeiten, wie Bodenverdichtung, in Zeiten durchzuführen, in denen möglichst wenig Bewohner anwesend sind (innerhalb der Woche).

Aufgrund der geogen bedingten erhöhten Radonbelastung im Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten. Sofern Räume zum längeren Aufenthalt von Personen im Keller angeordnet werden, ist eine radongeschützte Bauausführung angeraten. Dazu erfolgen Hinweise im Bebauungsplan.

Die für Neubebauung in Anspruch genommenen Flächen haben in der bisherigen Nutzungsform eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung. Die Flächen bieten weder ortsnah Erholung noch ungestörten Naturgenuss. Durch die Bebauung entsteht ein Wohngebiet, mit dem sich auf den privaten Gartenflächen auch ein gewisses Erholungspotential ergibt.

Ergebnis: Verbesserung des Erholungspotentials

Die durch die Wilhelm-Franke-Straße gegebene Vorbelastung bleibt bestehen.

4.2.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Durch die geplante Bebauung werden bestehende Biotopstrukturen beseitigt und neue geschaffen. Hauptsächlich handelt es sich hierbei um private Gartenflächen. Die Flächen sind für das Schutzgut von mittlerem Wert. Es erfolgt ein Eingriff in Form des Neubaus von Einzelhäusern bzw. einem Doppelhaus und der zugehörigen Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen.

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzstreifen mit 22 Einzelbäumen (Kompensationsmaßnahme aus dem VB-Plan Nr. 604) und die begrünten Versickerungsflächen im Bereich des Mulden-Rigolen-Systems bleiben von der Planung unberührt. Auf den privaten Grundstücken werden Bäume und Sträucher gepflanzt (im südlichen Gehölzsaum 1 Laub- oder Obstbaum je 100 m² sowie 1 Strauch je 8 m²). Zudem werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und Hausgärten die Lebensräume für einige Tierarten weitgehend erhalten.

Ergebnis: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes teilweise ausgeglichen. Es werden grünordnerische Maßnahmen zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sowie zur Mindestbegrünung der Hausgärten festgesetzt. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Die Böden im weiteren Untersuchungsraum sind anthropogen bereits teilweise überprägt (Versiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen etc., intensiv genutzte Ackerflächen). Durch die geplante Bebauung werden derzeit unversiegelte Flächen überbaut, es kommt so zu einem Funktionsverlust des Bodens. Mit Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Durch Anlage von Lagerflächen in der Bauphase können Bodenverdichtungen auftreten. Diese können durch Anordnung der Baustellenflächen innerhalb der anlagebedingt sowieso beeinträchtigten Bereiche minimiert bzw. vermieden werden (z. B. Lagerung im Bereich von Verkehrsflächen und Baufeldern). Baubedingte Einwirkungen aufgrund von Schadstoffeinträgen können auf den unversiegelten Flächen stattfinden. Diese sollten durch geeignete Maßnahmen (Überprüfung der Technik, kein Auftanken auf der Baustelle) beherrschbar sein.

Ergebnis: Durch die Baumaßnahme wird das Schutzgut Boden durch Versiegelung beeinträchtigt und innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Die geplante Bebauung führt durch die Errichtung der Gebäude (Wohnhäuser und Garagen), zu einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Gebiet. Dadurch wird das Wasseraufnahmevermögen reduziert und es kommt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Reduzierung des Verdunstungsanteils ist zu erwarten.

Durch den hohen Anteil an bindigen Bestandteilen in den Schichten über dem obersten Grundwasserleiter und durch die Mächtigkeit der Lößdecke besteht ein relativer Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers mit wassergefährdenden Stoffen. Die Flächen können aus der Sicht des Grundwasserschutzes als mittelmäßig empfindlich eingeschätzt werden.

Das Plangebiet wird künftig im Trennsystem entwässert. Es ist vorgesehen, das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken im östlichen Teil des Plangebietes zuzuführen und gedrosselt ($Q = 3,0 \text{ l/s}$) in den bestehenden Regenwasserkanal der Heinrich-Heine-Straße einzuleiten. Das Becken wurde so dimensioniert, dass Regenereignisse mit 10-jährlichen Wiederkehrintervall zwischengespeichert werden können.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird durch Versiegelung beeinträchtigt und mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen. Die Belastung des Schutzgutes Grundwasser wird aufgrund der geringen Versickerungseignung des bindigen Lößbodens als nicht maßgeblich angesehen.

4.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die geplante Bebauung kann es zu lokalklimatischen Effekten wie einer zusätzlichen Aufheizung durch überbaute Flächen kommen. Diese Auswirkungen sind aufgrund der Lage und der aufgelockerten Struktur des Gebietes jedoch als geringfügig anzusehen. Aufgrund der an die Wohnbebauung angrenzenden durchgrüneten Siedlungsbereiche ist trotz der zunehmenden Nutzungsintensität durch den Bau von 10 Wohngebäuden nicht mit einer spürbaren Zunahme der lufthygienischen Belastungen durch Fahrzeuge zu rechnen. Die Belastung wird im Bereich des üblichen Maßes liegen.

Die derzeit unbebaute Fläche fungiert als Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets. Durch die geplante Bebauungsstruktur mit einem hohen Anteil an Grünflächen soll die Durchlüftung des Plangebietes und fortführend die Belüftung benachbarter Bereiche in Richtung Nordost nicht erheblich eingeschränkt werden.

Ergebnis: Die durch die Wilhelm-Franke-Straße gegebene Vorbelastung bleibt bestehen. Das Schutzgut Klima wird durch den Verlust einer Teilfläche des Kaltluftentstehungsgebiets innerhalb des Planbereiches beeinträchtigt und durch eine Entsiegelung und Aufforstung außerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen.

4.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Die geplante Bebauung stellt als Stadtrandbebauung einen Bereich mit mittlerer Naturnähe dar. Durch die relativ exponierte Lage hat die geplante Bebauung Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus südlicher, östlicher und westlicher Richtung, die Bebauung tritt jedoch hinter der festgesetzten Grünkulisse in der Außenwirkung deutlich zurück. Zur Abgrenzung des Gebietes zur Landschaft wird am südlichen Rand eine Grünfläche festgesetzt.

Ergebnis: Es wird von keiner Verschlechterung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung der Planung ausgegangen.

4.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Da im Gebiet mit bisher unbekannter archäologischer Substanz gerechnet werden muss, wurden archäologische Grabungen durchgeführt (Ergebnis negativ). Das Landesamt für Archäologie sieht nach den erfolgten Grabungsarbeiten die Belange der archäologischen Kulturdenkmalpflege auf bezeichnetem Gebiet als erfüllt an.

4.2.3. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Schutzgüter in dem in Punkt 4.2.1 beschriebenen Zustand verbleiben. Wenn die Flächen entsprechend der bisherigen Nutzung überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, bleiben die typischen Agrarstrukturen bestehen.

Für den Fall, dass die Flächen ungenutzt brach liegen, ist mit einer Entwicklung von größeren Gehölzstrukturen auf dem Gelände zu rechnen (natürliche Sukzession). In diesem Fall würde die Fläche Lebensraum für weitere Tier- und Pflanzenarten bieten. Damit wäre der Bereich aus städtebaulicher Sicht als Bauland nur noch bedingt nutzbar bzw. die Eingriffserheblichkeit deutlich größer.

4.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt hier eingeschränkt und vereinfacht für die Schutzgüter, die durch die Planungsziele betroffen sind. Auf Grundlage der oben getroffenen verbalen funktionalen Beurteilung der Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen für die erheblich betroffenen Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser und Klima vorgeschlagen. Für die anderen Schutzgüter sind keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten.

4.3.2. Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch den Verkehrslärm der Wilhelm-Franke-Straße wurde durch das Umweltamt untersucht. Die gutachterliche Stellungnahme des Umweltamtes vom 30.04.2009 (GZ. 86.21-04-0233/18352) prognostiziert im westlichen Planbereich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs auf der Wilhelm-Franke-Straße. Im Ergebnis sind für die beiden zulässigen Einzelgebäude in der geringsten Entfernung zur Wilhelm-Franke-Straße erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen. Ihr bewertetes Bauschalldämmmaß ist entsprechend den in den textlichen Festsetzungen genannten Lärmpegelbereichen (II bis IV) nach DIN 4109 auszubilden.

Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen (der Raumart), der Raumgeome-

trie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen. Dabei ist die konkrete bauliche Gestaltung des Gebäudes, d.h. insbesondere der Fensterflächenanteil zu berücksichtigen. Dazu ist durch den Bauherren der entsprechende rechnerische Nachweis nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gegenüber dem Bauaufsichtsamt entsprechend der Sächsischen Bauordnung anzuzeigen.

Wohnungsgrundrisse sind grundsätzlich so zu gestalten, dass sensible Nutzungen nicht zu den Lärmemitteln angeordnet werden. Für lärmbelastete Räume, in denen über längere Zeit Ruhe gewährt werden muss, dürfen Fenster nicht zum Lüften geöffnet werden. Nur so ist sicherzustellen, dass auf Grund der fehlenden Schalldämmung geöffneter Fenster nicht unverträgliche Belastungen auftreten. Für diese Räume mit besonders sensiblen Nutzungen ist eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten. Dies kann z.B. über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dies betrifft insbesondere Schlafräume.

4.3.3. Schutzgut Arten und Biotope

Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt:

- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes,
- Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Freiflächen,
- Entwicklung eines Grünstreifens am südlichen Rand des Plangebietes zur Gestaltung des Übergangs von der Wohnbebauung zur Landschaft.

Auf Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages (siehe Punkt 5) wurde ermittelt, in welchem Maße der Eingriff auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Für diesen Zweck werden zwei Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

4.3.4. Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ wird minimiert durch die Reduzierung des Flächenbedarfes (GRZ 0,3, Beschränkung der zulässigen Überschreitung) sowie durch die wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen. Durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen lassen sich die Eingriffe in das Schutzgut minimieren und ausgleichen.

4.3.5. Schutzgut Wasser

Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch die wasserdurchlässige Befestigung von Erschließungsflächen
- Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt durch retentionsfördernde Maßnahmen (Bau eines naturnahen Regenrückhaltebeckens)

Die Aufnahmefähigkeit des öffentlichen Kanalnetzes ist begrenzt; die Einleitung von Niederschlagswasser ist aufgrund der hydraulisch stark ausgelasteten Regenwasserkanäle nur stark gedrosselt möglich. Daher ist am östlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken geplant.

In der Regenwasserbewirtschaftungskonzeption des Büros Arnold Consult AG (Gutachten vom 10. August 2009) wurde dargestellt, dass mit dieser Lösung eine sichere und schadlose Niederschlagswasser-Rückhaltung bzw. -ableitung erreicht werden kann.

Eine Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut „Wasser“ ist innerhalb des Plangebietes nicht vollständig möglich. Aus diesem Grund werden zwei Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

4.3.6. Schutzgut Klima / Luft

Die Festsetzung der offenen Bauweise und die grünordnerischen Festsetzungen für das Plangebiet tragen zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut ebenso bei wie die Umsetzung der rechtlichen Regelungen zur Energieeinsparung, der Einbau von Heizungsanlagen nach dem Stand der Technik und die Nutzung alternativer Energien.

Durch die Umsetzung der Planung (Bau von 10 Einzelhäusern) sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. In der Bilanzierung nach dem Dresdner Modell ("Numerisches Bewertungsschema für Natur und Landschaft") ergibt sich jedoch eine deutliche Verschlechterung zum IST-Zustand, da derzeit keine Bebauung vorhanden ist und das Plangebiet Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes ist.

Eine Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut „Klima“ ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wurden daher den eingriffsrelevanten Flächen die Aufforstung von 5.500 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195/1 der Gemarkung Dresden-Leuteritz, westlich des Dorfkerns Altmobschatz gelegen, sowie die Entsiegelung von 5.031 m² Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195 der Gemarkung Dresden-Prohlis zugeordnet. Es handelt sich um Flächen im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahme wirken dabei nicht nur ausgleichend für das Schutzgut Klima, sondern ermöglicht gleichzeitig Aufwertungen beim Schutzgut Arten und Biotope sowie beim Schutzgut Wasser.

4.3.7. Schutzgut Landschaft

Für das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Bau der 10 Wohngebäude innerhalb des durch starke Begrünung geprägten Gebietes keine grundlegende Veränderung der Gesamtsituation herbeigeführt. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht als erforderlich angesehen.

4.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Umweltauswirkungen auf die sonstigen Sachgüter sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Sollten bei Bauarbeiten Bodenfunde entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, so besteht eine Melde-, Erhaltungs- und Sicherungspflicht für Bauherren bzw. Baufirmen nach § 20 SächsDSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine sinnvolle planerische Alternative am Standort besteht nicht. Angesichts der bereits jetzt sehr regen Nachfrage kann ein Bedarf für die Nutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken

nachgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse sowie der städtebaulich beabsichtigten Orientierung an der offenen Einzelhausbebauung nördlich des Plangebietes erschien es nicht sinnvoll, Planungsalternativen mit einer anderen als einer Wohnnutzung zu untersuchen.

Sowohl die baulichen Vorgaben als auch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind für die Struktur des Gebietes als durchgrüntes Wohngebiet als angemessen anzusehen.

4.5. Zusätzliche Angaben

4.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die durchgeführten Betrachtungen im Umweltbericht basieren auf einer Auswertung der vorhandenen Datenbasis der Landeshauptstadt Dresden sowie einer Bestandsaufnahme vor Ort. Außerdem wurden die Datenbestände des Landes Sachsen zur Lage der Schutzgebiete ausgewertet (Quelle: www.sachsen.de).

Die Träger öffentlicher Belange wurden zuvor durch das Umweltamt schriftlich über die Planungsabsicht und die Erstellung eines Umweltberichtes und dessen Inhalte in Kenntnis gesetzt (Scoping-Verfahren). Weitere technische Maßnahmen waren nicht erforderlich.

4.5.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt auf der Grundlage bestehender Überwachungsvorschriften der zuständigen Behörden, insbesondere der unteren Immissionsschutz-, Wasser, Bodenschutz- und Naturschutzbehörde.

Aufgrund der Eingriffssituation wird keine besondere Veranlassung einer speziellen Umweltüberwachung gesehen. Kontrolliert werden sollte die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes.

4.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676, Wohnbebauung „Am Pfaffenberg“ befindet sich im Dresdner Stadtteil Leubnitz-Neuostra auf einem Gelände, welches zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,75 ha. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit für die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Einzelhäusern. Es wird durch die von der Wilhelm-Franke-Straße nach Osten verlaufende Straße Am Pfaffenberg erschlossen.

Im Umweltbericht wurde der Umweltzustand des Gebietes erfasst und eine Bewertung des Eingriffs vorgenommen. Im Wesentlichen wird in den Boden durch Versiegelung eingegriffen. Änderungen ergeben sich ebenfalls in der Biotopstruktur, die mit einer Verminderung der Wertigkeit der Flächen einhergehen, sowie beim Wasserhaushalt und Klima. Da das derzeit unbebaute Plangebiet Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes ist, ergibt sich in der Bilanz für das Schutzgut Klima eine deutliche Verschlechterung zum IST-Zustand.

Mit der Umsetzung der Planung werden zwar innerhalb der Wohnbauflächen neue Biotopstrukturen geschaffen, es besteht jedoch ein weiterer Kompensationsbedarf sowohl für das Schutzgut Klima/Luft als auch für die Schutzgüter Wasser sowie Arten und Biotope.

Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden geeignete Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Aufforstung einer 5.500 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 195/1 der Gemarkung Dresden-Leuteritz und die Entsiegelung einer 5.031 m² großen Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195 der Gemarkung Dresden-Prohlis.

Mit den vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen wird zugleich angestrebt, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden sowie Wasser auszugleichen. Für die anderen Schutzgüter sind keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten.

Durch die Planung und deren Umsetzung erfolgt eine stadtplanerische Neuordnung des Gebietes südlich der Straße Am Pfaffenberg. Bedarf bzw. Kaufinteresse sind bereits vorhanden.

5. Grünordnung

Zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch das Dresdner Landschaftsarchitekturbüro *Grünzeug* ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Aufgabe hatte, auf der Grundlage von Bestandserhebungen und Bewertungen landschaftsplanerische Zielaussagen zu formulieren, mögliche Planungskonflikte aufzuzeigen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

5.1. Grünordnerische Entwicklungsziele

Als allgemeine Planungsziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild wurden im Grünordnerischen Fachbeitrag formuliert:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Begrünung des Plangebietes
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf das ortsübliche Maß
- weitgehende Erhaltung der Einzelgehölze bzw. der Gehölzflächen
- Schaffung eines naturnahen Übergangs von der Bebauung zur Landschaft durch Anpflanzung von Gehölzstrukturen
- Vergrößerung der biologisch aktiven Flächen durch Begrünung notwendiger Stellplatz- und Abstandsflächen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Förderung der Regenwassersammlung und -versickerung durch Schaffung von oberirdischen Rückhalte- und Versickerungsmöglichkeiten

5.2. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Bebauung des Plangebietes mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Erschließungsflächen stellt nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach § 8 Abs. 1 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unter Berücksichtigung des Belangs des Wohnens ist der mit diesem Bebauungsplan verursachte Eingriff nicht vermeidbar.

Aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht sind für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen im Naturhaushalt nach § 19 BNatSchG und § 9 Abs. 1–5 SächsNatSchG Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Im Bebauungsplan werden Festlegungen getroffen, die dazu beitragen, die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden und die Vegetation zu minimieren. Die grünordnerischen Maßnahmen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe Punkt 7.2 der Gliederung).

5.3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 1,75 ha. Das gesamte Plangebiet befindet sich im städtebaulichen Außenbereich. Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde geprüft, inwieweit durch die geplanten baulichen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter erfolgt. Die Bewertung des Ist-Zustandes und des Plan-Zustandes wurde anhand der von der Landeshauptstadt Dresden entwickelten Methodik "Numerisches Bewertungsschema für Natur und Landschaft" durchgeführt (siehe Anlage 1 zur Begründung – Bilanzierung).

Für die Bewertung und Eingriffsbilanzierung erfolgte eine vereinfachende Zuordnung der Flächen des Plangebietes zu den relevanten Flächenkategorien des Dresdner Modells.

Einordnung der Schutzgüter in das Bewertungsmodell:

Bilanzierung Plangebiet

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung
Arten und Biotope	+ 5.936,0	+ 3.749,0	- 2.187,0
Boden	- 4.002,0	- 5.171,0	- 1.169,0
Wasserhaushalt	- 1.271,0	- 1.723,0	- 452,0
Stadtklima	+ 3.455,0	+ 476,0	- 2.979,0

Bilanzierung Kompensationsmaßnahme „Entsiegelung und Neugestaltung des Schulhofs der 122. Grundschule, Teilfläche des Flurstücks Nr. 195, Gemarkung Dresden-Prohlis“

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung
Arten und Biotope	+ 1.038,4	+ 1.578,0	+ 539,6
Boden	- 1.996,3	- 1.689,5	+ 306,8
Wasserhaushalt	- 2.435,0	- 635,5	+ 1.800,0
Stadtklima	+ 32,2	+ 479,8	+ 465,6

Bilanzierung Kompensationsmaßnahme „Aufforstung auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 195/1, Gemarkung Dresden-Leuteritz“

Schutzgüter	Punktzahl Ist-Zustand	Punktzahl Planzustand	Bilanzierung
Arten und Biotope	+ 2.750,0	+ 4.400,0	+ 1.650,0
Boden	- 1.650,0	0,0	+ 1.650,0
Wasserhaushalt	0,0	0,0	0,0
Stadtklima	0,0	+ 1.100,0	+ 1.100,0

Bilanzierung des planerischen Ausgleichs-Defizites des VB-Planes Nr. 676 mit den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Bilanz des VB-Plans Nr. 676	Bilanz Ausgleichsmaßnahme Schulhofentsiegelung	Bilanz Ausgleichsmaßnahme Aufforstung	Gesamtbilanz (in Punkten)
Arten u. Biotope	- 2.187,0	+ 539,6	+ 1.650,0	+ 2,6
Boden	- 1.169,0	+ 306,8	+ 1.650,0	+ 787,8
Wasser	- 452,0	+1.800,0	0,0	+ 1.348,0
Klima	- 2.979,0	+ 465,6	+ 1.100,0	- 1.413,4

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die geplante Bebauung werden Vegetationsflächen überbaut, die Versiegelung des Bodens erhöht, in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen und die stadtklimatischen Verhältnisse gegenüber dem IST-Zustand des Gebietes verschlechtert. Durch die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen lassen sich die Eingriffe in die Schutzgüter minimieren und teilweise ausgleichen. Jedoch verbleibt auch bei Umsetzung der vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen ein Ausgleichsdefizit.

Bei Übernahme der grünordnerischen Festsetzungsvorschläge in die Bauleitplanung kann der Eingriff beim Schutzgut Arten und Biotope nur teilweise ausgeglichen werden. Der Wert des Schutzgutes Boden kann durch die grünordnerischen Festsetzungsvorschläge vollständig ausgeglichen werden. Der Wert des Schutzgutes Wasserhaushalt kann durch die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen und die geplante Regenwasserbewirtschaftung durch das Regenwasserrückhaltebecken ebenfalls nur teilweise ausgeglichen werden.

Beim Schutzgut Klima gibt es in der Bilanz eine erhebliche Verschlechterung zum IST-Zustand. Diese ergibt sich daraus, dass derzeit keine Bebauung vorhanden ist und das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet fungiert. Diese Flächen am Stadtrand sind wichtig für den Luftaustausch innerhalb des Stadtgefüges und die Verbesserung des Stadtklimas. Aufgrund der vorgesehenen lockeren Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,3 wird es einen hohen Anteil an Grünflächen im Gebiet geben. Durch die vorgeschlagene Gebäudeanordnung und die grünordnerischen Maßnahmen kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima reduziert werden.

Die Bilanzierung des planerischen Eingriffes nach dem Dresdner Modell ergab ein Ausgleichsdefizit, welches innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar ist. Aus diesem Grund ist die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden daher den eingriffsrelevanten Flächen die Aufforstung von 5.500 m² auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 195/1 der Gemarkung Dresden-Leuteritz und die Entsiegelung einer 5.031 m² großen Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195 der Gemarkung Dresden-Prohlis zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Durchführungsvertrag verankert.

6. Erschließung

6.1. Verkehrserschließung

6.1.1. Äußere Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung des geplanten Baugebietes erfolgt durch die unmittelbar westlich angrenzende Wilhelm-Franke-Straße. Über diese ist das Plangebiet an die B 172 angeschlossen, die als eine der Hauptverkehrsachsen das Plangebiet sowohl an die Innenstadt als auch an das regionale und überregionale Straßennetz anbindet.

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Buslinie 75 (Goppeln – Messe Dresden) sichergestellt. Die Zugangswege aus dem Plangebiet zu den stadt- und landwärtigen Haltestellen an der Wilhelm-Franke-Straße betragen 20 m bis ca. 250 m.

6.1.2. Innere Erschließung

Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt über die von der Wilhelm-Franke-Straße in östlicher Richtung abzweigende Straße Am Pfaffenberg, welche die geplanten Wohngebäude von Norden her über private Zufahrten erschließt. Die Grundstückszufahrten wurden entsprechend der Straßenplanung für die Straße Am Pfaffenberg so eingeordnet, dass die vorhandenen Mulden-Rigolen auf der Südseite der Straße nicht beeinträchtigt werden. Im Falle der perspektivischen Weiterentwicklung der östlich des Plangebiets liegenden Flächen (Bebauungsplan Nr. 31, Dresden-Leubnitz-Neuostra Nr. 2, Wilhelm-Franke-Straße) könnte dieses Gebiet durch die Verlängerung der Straße Am Pfaffenberg in östlicher Richtung erschlossen werden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676 eröffnen diese Möglichkeit.

Zur Verbesserung der Bedingungen für den Fußgängerverkehr ist vorgesehen, den vorhandenen 2,00 m breiten Gehweg auf der Nordseite der Straße Am Pfaffenberg, der gegenwärtig in Höhe der Ingeborg-Bachmann-Straße endet, bis zur Heinrich-Heine-Straße zu verlängern. Dazu wurde der Geltungsbereich des VB-Plans bis zum östlichen Gehweg der Heinrich-Heine-Straße erweitert. Der künftige Gehweg wird mit einer Breite von 2,50 m hergestellt, wobei die Gehwegrücklage des vorhandenen Gehweges aufgenommen wird. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird der Gehweg zwischen Ingeborg-Bachmann-Straße und Heinrich-Heine-Straße mit einer öffentlichen Beleuchtungsanlage ausgestattet.

Weiterhin wird ein Gehweg südlich der vorhandenen Mulden-Rigolen neu hergestellt, der die entsprechenden Grundstückszufahrten für die Anlieger enthält. Mit der Planung und Umsetzung der Straßenbaumpflanzung an der Straße Am Pfaffenberg (als Ausgleichsmaßnahme

des VB-Plans Nr. 604) im Jahr 2005/06 war die zukünftige Gehwegbreite mit 1,50 m festgelegt und auch vor Ort von Pflanzung freigehalten worden. Eine Verbreiterung des Gehweges bis auf 2,00 m oder 2,50 m würde in die vorhandene Pflanzung eingreifen bzw. diese teilweise zerstören.

Aus diesen Gründen und da innerhalb des VB-Plangebietes Nr. 676 eine Neubebauung mit nur 10 Einzelhäusern geplant ist, wird die bisher vorgesehene Gehwegbreite von 1,50 m beibehalten. Für diesen Weg ist keine öffentliche Beleuchtung erforderlich.

Der Zugang zur Bushaltestelle und die Situation südlich des Wertstoffcontainerplatzes werden verbessert, indem der Gehweg in diesem Bereich auf ca. 3 m verbreitert wird.

Nach Fertigstellung gehen diese Verkehrsflächen in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes über und werden gemäß § 6 SächsStrG als öffentliche Gehwege gewidmet.

6.2. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der Erschließung des Plangebietes ist die mit den maßgebenden Ämtern der Landeshauptstadt Dresden und den Versorgungsunternehmen abgestimmte Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Arnold Consult AG Meißen.

6.2.1. Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung der geplanten Einzelhäuser ist von der vorhandenen Versorgungsleitung in der Straße Am Pfaffenberg möglich durch Herstellung von Einzelhausanschlüssen. Zur Herstellung der Einzelhausanschlüsse sind Tiefbauarbeiten im Bereich der Trinkwasserleitung DN 150 der DREWAG in der Straße Am Pfaffenberg erforderlich.

Voraussetzung für die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse (Versorgungssicherheit) ist der Bau der Trinkwasserverbindungsleitung DN 150 von der Straße Am Pfaffenberg zur Heinrich-Heine-Straße (Ringschluss).

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h steht nach Auskunft der DREWAG bei störungsfreiem Netzbetrieb und einem Brandfall im Gebiet über die Hydranten des umliegenden Wasserversorgungsnetzes im Umkreis von 300 m zur Verfügung.

6.2.2. Entwässerung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das anfallende Schmutzwasser ist über gemeinsam genutzte Anschlusskanäle an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Wohngebietsstraßen anzubinden. Ausgenommen davon sind lediglich die beiden ersten Grundstücke an der Wilhelm-Franke-Straße. In der Kurt-Liebemann-Straße und Ingeborg-Bachmann-Straße sind die öffentlichen Kanäle entsprechend zu verlängern.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und in die auf der Südseite der Grundstücke verlegte Versickerungsleitung (Rohrigole) eingeleitet und zum Regenrückhaltebecken abgeführt. Das Regenrückhaltebecken ist als Zwischenspeicher erforderlich, da die Einleitung in den bestehenden Regenwasserkanal der Heinrich-Heine-Straße nur gedrosselt (Q_{max.} = 3,0 l/s) erfolgen kann. Anbindepunkt für das Regenwasser

ist der Endschacht in der Heinrich-Heine-Straße. Das Regenrückhaltebecken soll als naturnahes Becken hergestellt werden.

Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wurde ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde gelegt. Gemäß der durchgeführten Berechnungen (Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 10.08.2009) ergibt sich ein Speichervolumen von 150 m³. Das bedeutet, dass der 10-jährliche Berechnungsabfluss bei 10 cm Bordfreiheit zurückgehalten wird. Auch bei einem 20-jährlichen Regenereignis erfolgt kein Überlaufen des Beckens, die Bordfreiheit ist aber nicht mehr gewährleistet.

Bei Starkregenereignissen, die den Berechnungsregen übersteigen, erfolgt ein Überlaufen des Beckens. Durch Geländeregulierungen im Zuge des Beckenbaues wird gewährleistet, dass ein breitflächiger Überlauf auf der Ostseite über eine Rasenfläche erfolgt. Dabei wird weder die neue Bebauung noch die vorhandene Bebauung gefährdet. Durch den breitflächigen Überlauf über eine extensive Rasenfläche ist sichergestellt, dass ein Überlauf des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken in angrenzende Bereiche (Wohnbebauung, Verkehrs- und Ackerflächen) vermieden wird.

Entsprechend der durchgeführten Berechnung ist zudem nachgewiesen, dass der derzeitige Abfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser) bei extrem auftretenden Starkregenereignissen mit der Errichtung der geplanten baulichen Anlage vermindert wird.

6.2.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung der Grundstücke erfolgt über das bestehende Energiekabel in der Straße Am Pfaffenberg. Zur Bereitstellung der niederspannungsseitigen Stromversorgung ist für die einzelnen Grundstücke jeweils ein Anschluss an das vorhandene Energiekabel in der Straße Am Pfaffenberg herzustellen.

6.2.4. Gasversorgung

Die Bereitstellung von Erdgas zur Wärmeversorgung und bei Bedarf für Kochzwecke kann von der DREWAG prinzipiell zugesichert werden. Zur Bereitstellung der Gasversorgung ist für die einzelnen Grundstücke jeweils ein Anschluss an die vorhandene Gasleitung DN 100 in der Straße Am Pfaffenberg herzustellen.

6.2.5. Fernmeldeversorgung

Die Deutsche Telekom AG verfügt gegenwärtig über ein unterirdisches Versorgungskabel in der Straße Am Pfaffenberg. Es ist geplant, die telekommunikationstechnische Erschließung über diese Kabel zu realisieren.

6.2.6 Wertstoffcontainerstandplatz

Auf der Straße Am Pfaffenberg befindet sich unmittelbar vor der Einmündung in die Wilhelm-Franke-Straße der Wertstoffcontainerstandplatz (WSCP) Nr. 1026. Er wurde im Jahr 2008 neu befestigt und eingefriedet und ist für die Gewährleistung der Entsorgung von Verpackungsmaterial (Glas, Pappe und Papier) im Wohngebiet an dieser Stelle unverzichtbar. Der erforderliche Mindestabstand von 12 m zwischen dem westlichen Wohngebäude und dem Wertstoffcontainerstandplatz wird mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt (§ 4 BauNVO). Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind nicht zugelassen.

Begründung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen ein Baugebiet für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Die ausgewiesenen Flächen sind dem Wohnungsbau vorbehalten. Tankstellen und Gewerbebetriebe werden aus stadtgestalterischen Gründen sowie wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen ebenso ausgeschlossen wie Gartenbaubetriebe wegen ihres intensiven Flächenanspruchs.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 676 setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhenlage fest. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Garagen und Stellplätzen um maximal 0,1 überschritten werden.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Baukonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt. Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes eines locker bebauten durchgrüneten Wohngebietes wird die Grundflächenzahl für das Gebiet mit 0,3 festgesetzt. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung im Gebiet wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten auf maximal 0,1 beschränkt.

Mit der Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 2 wird die ortstypische ein- bzw. zweigeschossige Bebauung gesichert. Mit der Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens ist eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Bebauung beabsichtigt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Gebiet (das Gelände steigt von Osten nach Westen allmählich an) und des relativ großen Abstandes zur Straße Am Pfaffenberg wird die Erdgeschoss-Höhe für jedes Baugrundstück mit maximal 50 cm über dem natürlichen Geländeniveau innerhalb der Umfassung des jeweiligen Gebäudes festgelegt.

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

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung entlang der Straße Am Pfaffenberg Einzelhäuser. Im Einmündungsbereich Am Pfaffenberg / Wilhelm-Franke-Straße ist ein Einzel- oder ein Doppelhaus zulässig.

Es wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen für bestimmte untergeordnete Gebäudeteile festgesetzt. Diese dürfen die festgesetzten Baugrenzen um jeweils 1,50 m in der Tiefe und bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten.

Begründung:

Um die beabsichtigte Siedlungsstruktur zu erreichen, werden neben den unter 7.1.2 genannten Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Das Plangebiet soll in Anlehnung an die umgebenden Siedlungsstrukturen als Baugebiet für Einzelhäuser in offener Bauweise entwickelt werden. Das westliche Baufeld im Einmündungsbereich Am Pfaffenberg / Wilhelm-Franke-Straße kann aufgrund der städtebaulichen Sondersituation auch als Doppelhaus ausgeführt werden.

Im Bebauungsplan wird die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße umsetzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so dimensioniert, dass im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl ein gewisses Maß an Disponibilität für die geplante freiere Anordnung der Gebäude gegeben ist. Die zukünftigen Wohngebäude sollen nicht in einem genau festgelegten Abstand zur Straße Am Pfaffenberg stehen, sondern können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer freieren, eher amorphen Anordnung auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile wird zugelassen, da dies keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept hat. Für den Fall das auf dem westlich gelegenen Grundstück (Einmündungsbereich Am Pfaffenberg/Wilhelm-Franke-Straße) ein Doppelhaus errichtet wird, gelten die definierten Ausnahmen zur Überschreitung der Baugrenzen für jeweils eine Hälfte des Doppelhauses.

Das Baufenster, welches sich unmittelbar in Rücklage des Wertstoffcontainerstandplatzes Nr. 1026 befindet, wurde aus Lärmschutzgründen so festgesetzt, das der Abstand des möglichen Wohngebäudes zu den Wertstoffbehältern mindestens 15 m beträgt.

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

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wird textlich festgesetzt. Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur hinter der der Straße abgewandten Flucht des Hauptgebäudes zugelassen. Die Grundflächen der Nebenanlagen werden auf 15 m² je Grundstück begrenzt.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der entsprechenden zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Pro Wohneinheit werden maximal eine freistehende Garage (Einzel- oder Doppelgarage bzw. -carport) und ein Stellplatz zugelassen.

Begründung:

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese sonst das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Die Grundflächen der Nebenanlagen - innerhalb der maximal zulässigen Grundflächen - werden deshalb auf 15 m² je Wohngrundstück begrenzt.

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen und werden in ihrer Anzahl beschränkt. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz und Erhalt des Erscheinungsbildes des Straßenraumes und der in den Straßenraum wirkenden privaten Freiflächen im Plangebiet. Mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen beidseitig der Zufahrten soll insbesondere der Blick aus der Straße Am Pfaffenberg in den südlich angrenzenden Landschaftsraum freigehalten werden.

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

Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen werden zeichnerisch festgesetzt. An der Straße Am Pfaffenberg wird im Süden ein neuer Gehweg und im Norden die Verlängerung des vorhandenen Gehweges bis zur Heinrich-Heine-Straße festgesetzt.

Begründung:

Der südliche Randstreifen der Straßenparzelle Am Pfaffenberg wird einschließlich der vorhandenen Mulden-Rigolen-Anlage und des geplanten Gehweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der geplante Fußweg auf der Südseite der Straße bindet das neue Baugebiet direkt an die Wilhelm-Franke-Straße an. Die bauliche Ausbildung des südlichen Fußweges erfolgt mit einer Breite von 1,50 m, so dass die nördlich angrenzende Mulden-Rigolen-Anlage und der südlich angrenzende Gehölzstreifen (Kompensationsmaßnahme des VB-Plans Nr. 604) nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich bezieht im Norden einen schmalen Streifen in Verlängerung des vorhandenen Gehweges an der Straße Am Pfaffenberg ein, der in der Planzeichnung ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Verlängerung des vorhandenen Fußweges auf der Nordseite der Straße dient der Weiterführung der Wegeverbindung von der Wilhelm-Franke-Straße bis zur Heinrich-Heine-Straße. Die Breite dieses öffentlichen Fußweges wird in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt mit 2,50 m festgesetzt.

7.1.6. Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken über eine Rohrversickerungsleitung mit Einbindung in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten ist und gedrosselt (Drosselmenge 3 l/s) in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten ist. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten, so dass im Versagungsfall ein breitflächiger Überlauf gewährleistet ist

Begründung:

Anhand der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde festgestellt, dass der vorhandene Lössboden für eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt geeignet ist. Um das Ziel einer Reduzierung der Regenwasserabflussmengen im Starkregenfall zu erreichen, muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden und kann nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

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

Der Bebauungsplan setzt den Wertstoffcontainerstandplatz an der Einmündung zur Wilhelm-Franke-Straße sowie das geplante Regenrückhaltebecken im östlichen Teil des Plangebietes als abwassertechnische Anlage mit der entsprechenden Zweckbestimmung fest.

Das Regenrückhaltebecken ist gemäß textlicher Festsetzung naturnah so zu gestalten, dass im Versagensfall ein breitflächiger Überlauf gewährleistet ist. Der Bereich dieser Überlauffläche ist als extensiv gepflegte Wiesenfläche anzulegen. Der Abstand von der Überlaufstelle des Regenrückhaltebeckens bis zur intensiv bewirtschafteten Ackerfläche hat mindestens 10 m zu betragen.

Begründung:

Mit der Festsetzung des Wertstoffcontainerstandplatzes wird der im Jahr 2008 an diesem Standort neu hergestellte Standplatz Nr. 1026 planungsrechtlich gesichert. Der erforderliche Mindestabstand von 12 m zwischen den Wertstoffbehältern und den geplanten Wohngebäuden wird mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Regenrückhalteanlage wird das mit der Stadtentwässerung Dresden und dem Umweltamt abgestimmte Entwässerungskonzept zur geordneten Ableitung des Niederschlagswassers planungsrechtlich gesichert. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers der privaten Baugrundstücke erfolgt mittels des Regenrückhaltebeckens im Osten des Plangebietes. Die geplante Anlage speichert das Niederschlagswasser und gibt es zeitverzögert in gedrosselter Form (Drosselmenge 3 l/s) in die öffentliche Kanalisation ab. Die Bemessung des Rückhaltebeckens erfolgte für ein 10-jährliches Abflussergebnis.

Da das Regenrückhaltebecken an die freie Landschaft angrenzt, soll es zur besseren Einpassung in den Landschaftsraum gemäß textlicher Festsetzung naturnah gestaltet werden.

Eine konzentrierte Ableitung von wild abfließendem Wasser kann bei hängigen Ackerböden bereits bei geringen Wassermengen zur Rinnenbildung und Bodenerosion führen. Mit der textlichen Festsetzung zur Gestaltung des Überlaufbereiches des Regenrückhaltebeckens kann dieser Konflikt gelöst und Bodenerosion vermieden werden.

Zur Gewährleistung der Planungssicherheit wurde durch das Büro Arnold Consult AG ein Gutachten zur geplanten Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet. Darin wurde nachgewiesen, dass für die Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes und für die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine Gefährdung durch wildabfließendes Wasser ausgeschlossen werden kann. Es wurde rechnerisch nachgewiesen, dass die Unterlieger außerhalb des Plangebietes im Falle eines 100-jährlichen Regenereignisses durch die geplante Bebauung nicht stärker von wild abfließendem Wasser geschädigt werden, als es ohne diese Bebauung der Fall wäre.

Gemäß den Berechnungen von Arnold Consult werden 100-jährliche Starkregenabflüsse kurzzeitig (bis 45 min) zurückgehalten, während die Berechnungsregen mit größerer Zeitdauer zu einem Überlauf des Beckens führen. Durch Geländeregulierungen im Zuge des Beckenbaues wird gewährleistet, dass ein breitflächiger Überlauf auf der Ostseite über eine Rasenfläche erfolgt. Dabei wird weder die neue Bebauung noch die vorhandene Bebauung gefährdet. Durch den breitflächigen Überlauf über eine extensive Rasenfläche wird gewährleistet, dass ein Überlauf des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken in angrenzende Bereiche (Wohnbebauung, Verkehrs- und Ackerflächen) vermieden wird. Der Bereich der Überlauffläche wird durch die entsprechende Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

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

Der rückwärtige Gartenbereich zwischen den geplanten Gebäuden und der Grünfläche ist entsprechend zeichnerischer Festsetzung mit einem Leitungsrecht zugunsten aller betroffenen Grundstückseigentümer zu belasten.

Weiterhin ist die an die Straße Am Pfaffenberg östlich angrenzende Grünfläche mit einem zeitlich uneingeschränkten Geh- und Fahrrecht (Zufahrt Regenrückhaltebecken mit Wendehammer) und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH zu belasten.

Begründung:

Das Leitungsrecht im südlichen Teil des Plangebietes ist für die medientechnische Erschließung des Gebietes notwendig. In diesem Bereich verläuft eine gemeinsam genutzte Grundstücksentwässerung. Bei der Rigolen-Anlage mit nachgeschaltetem Regenrückhaltebecken handelt es sich um eine gemeinsam genutzte Privatanlage im Eigentum der künftigen Grundstücksbesitzer. Für die Rigolen-Anlage ist keine Übernahme durch die Stadtentwässerung vorgesehen. Im Rechtsplan wird für die private Anlage zur Regenwasserrückhaltung ein Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer festgesetzt.

Weiterhin werden für das Flurstück 1030/26 ein Geh- und Fahr- sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung textlich festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen, um die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens, das nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, dauerhaft zu gewährleisten und um die Regenwasserzuleitung vom Rückhaltebecken zum Drosselschacht in der Heinrich-Heine-Straße planungsrechtlich zu sichern. Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken ist nach den Vorgaben der Stadtentwässerung Dresden zu befestigen.

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

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen. An den Fassaden der beiden westlichsten Wohngebäude müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen II, III und IV nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Begründung:

Die Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes durch den Verkehrslärm der Wilhelm-Franke-Straße wurde durch das Umweltamt untersucht. Die gutachterliche Stellungnahme des Umweltamtes vom 30.04.2009 prognostiziert im westlichen Planbereich Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs auf der Wilhelm-Franke-Straße.

Bei den beiden zulässigen Gebäuden im westlichen Teil des Plangebietes sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen so hoch, dass besondere Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthalts- und Schlafräumen zu stellen sind. Der Bebauungsplan trifft daher entsprechende textliche Festsetzungen.

Im nachgeordneten Genehmigungsverfahren sind die notwendigen Maßnahmen bei der Objektplanung in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen, der Raumgeometrie und den jeweiligen Grundrissen raumkonkret durch den Planer festzulegen.

7.2. Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Die nachrichtlich übernommenen Ausgleichsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 604 und der östlich angrenzende Bereich mit Regenrückhaltebecken und Umfeld werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Anger bzw. Eingrünung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Private Grünflächen werden an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Begründung:

Bei dem vorhandenen Pflanzstreifen südlich der Muldenrigolen und des künftigen Gehweges handelt es sich um eine Ausgleichsfläche bzw. –maßnahme des VB-Plans Nr. 604. Der sich teilweise in öffentlicher Verwaltung befindliche nördliche Grünstreifen mit 22 Einzelbäumen (Flurstücke 1030/1, 1030/3 und 1030/5 sowie Teile von 1030/6) soll in seiner Gesamtheit so gestaltet werden, dass ein dauerhafter Erhalt der extensiv gepflegten Flächen gegeben ist. Diese Grünflächen erfüllen eine Angerfunktion und sollen deswegen öffentlich nutzbar sein. Dementsprechend erfolgt hier eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

In der Entwässerungskonzeption für das Plangebiet werden die Wohngebäude und sonstigen versiegelten Flächen der privaten Baugrundstücke an ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angeschlossen. Nach Fertigstellung ist die Betreibung des Regenrückhaltebeckens durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH vorgesehen. Die erforderliche Fläche für den breitflächigen Überlauf des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen (modellierete Rasenfläche) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen am südlichen Rand des Plangebiets soll die städtebaulich gewünschte Abrundung des Plangebietes unterstützt und durch die Anpflanzung von Gehölzstrukturen ein naturnaher Übergang von der Bebauung zur Landschaft geschaffen werden.

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

Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken sind gemäß textlicher Festsetzung in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen.

Begründung:

Vermeidbare Bodenversiegelungen sollen durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzung zu Art und Umfang der Versiegelung von Flächen für die innere verkehrliche Erschließung sichert zudem ein Mindestmaß an Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und führt dazu, dass die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes möglichst gering gehalten wird.

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

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen entlang der Straße Am Pfaffenberg. Er setzt zudem die privaten Grünflächen an der südlichen Plangebietsgrenze mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch fest. Die Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Für die Pflanzungen auf den privaten Grundstücken werden ausschließlich heimische Arten empfohlen. Koniferen sollen auf maximal 10 % der Pflanzflächen beschränkt bleiben.

Begründung:

Bäume und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes dar. Der vorhandene Bewuchs ist sowohl aus ökologischen und auch städtebaulichen Gründen bedeutsam. Die im Plan festgesetzten Gehölze entlang der Straße Am Pfaffenberg wurden als Kompensationsmaßnahme in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604 gepflanzt. Die Erhaltung des Gehölzbestandes hat vorrangig das Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und die Artenvielfalt im Gebiet zu erhalten. Die vorhandenen Straßenbäume tragen zur Begrünung des Plangebietes bei und bewirken darüber hinaus eine Verbesserung des Ortsbildes sowie der kleinklimatischen Verhältnisse.

Sie sollen daher erhalten und durch Anpflanzungen in den festgesetzten südlichen Randbereichen der privaten Wohngrundstücke ergänzt werden. Die Festsetzungen gemäß Artenlisten sichern eine Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit geeigneten Gehölzen, die im Sinne des Arten- und Biotopschutzes ökologisch wertvoll sind. Die Zahl der Anpflanzungen (1 Baum pro 100 m², 1 Strauch pro 8 m²) soll die Entwicklung eines mehrschichtig aufgebauten Gehölzsaumes ermöglichen.

Die für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genannten Größen- und Maßangaben beruhen auf Erfahrungen, die eine zeitnahe Umsetzung der grünordnerischen Planungsziele ermöglichen. Die Gewährleistung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sowie gutes Wachsen und Gedeihen der Pflanzung wird durch die Verwendung standortgerechter Baum- und Straucharten gefördert. Auch für die Schaffung neuer Lebensräume einheimischer Pflanzengemeinschaften und Tierpopulationen im Siedlungsbereich wirkt sich dieser Umstand günstig aus.

7.2.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Den Flächen, deren Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, werden die Aufforstung von 5.500 m² auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195/1 der Gemarkung Dresden-Leuteritz und die Entsiegelung einer 5.031 m² großen Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195 der Gemarkung Dresden-Prohlis zugeordnet.

Begründung:

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans unterliegt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage des § 8 BNatSchG. Naturschutzrechtliche Eingriffe werden durch die geplante Bebauung und die dazugehörige Erschließung der bisher unbebauten Flächen verursacht.

Minimiert werden die Eingriffe durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und zur Minimierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten.

Die nach den Minimierungsmaßnahmen verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch naturschutzfachlich geeignete Maßnahmen auszugleichen. Geeignete Ausgleichsflächen stehen im Plangebiet als private Grünflächen jedoch nur begrenzt zur Verfügung. Für das verbleibende Ausgleichsdefizit (insbesondere im Schutzgut Klima) werden daher die Kompensationsmaßnahmen „Aufforstung auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 195/1 in der Gemarkung Dresden-Leuteritz“ und die Entsiegelung einer 5.031 m² großen Schulhoffläche der 122. Grundschule in Dresden-Prohlis (Teilfläche des Flurstücks Nr. 195) zugeordnet. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Durchführungsvertrag verankert.

7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu den Einfriedungen.

Begründung:

Es werden nur die für das beabsichtigte Siedlungsbild unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine weitgehende Angleichung an die ortstypische Bebauung zu erreichen und um gestalterische Fehlplanungen zu vermeiden. Aufgrund der Fernwirkung der Bebauung werden grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen ausgeschlossen.

Neben der Fassadengestaltung ist für die Außenwirkung des Gebietes vor allem die Dachgestaltung von Bedeutung. In Bezug auf die künftige Dachlandschaft werden flach geneigte Zelt- und Walmdächer festgesetzt und Dachüberstände auf das ortstypische Maß begrenzt. Die Dachneigung der Dächer wird mit 20-30° festgesetzt. Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft sind außerdem Festsetzungen zur Vermeidung von Dacheinschnitten getroffen worden. Die Farbe der Dacheindeckung wird auf Ziegelrot- und Anthrazittöne begrenzt.

Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der vom Vorhabenträger beabsichtigten Bauform. Da der Gestaltungsplan/Gebäudetyp Bestandteil der Satzung wird, erscheinen weitergehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich.

Um das innere Erscheinungsbild des Baugebietes vom Straßenraum her relativ einheitlich und an die Umgebung angepasst zu gestalten, werden Material und Höhe der Einfriedungen festgesetzt. Weiterhin sind Standorte für Müll- und Abfallbehälter mit Sichtschutz zu versehen, um keine Beeinträchtigung des Straßenbildes zu verursachen.

7.4. Hinweise

Altlasten

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

Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Die Verdichtung der Bebauung erhöht die Bodenversiegelung und damit die Zerstörung von gewachsenem Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

Radonschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude im gesamten Plangebiet. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse von einem erhöhten gegen bedingten Radonrisiko auszugehen.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Wohnräume empfiehlt die deutsche Strahlenschutzkommission bei der Errichtung von Neubauten eine radongeschützte Bauweise vorzusehen.

Bodenfunde/Archäologische Ausgrabungen

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

8. Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich im Vergleich zur Ausgangssituation folgende Flächenbilanz:

	Bestand		Planung	
	in m ²	in %	in m ²	in %
Gesamtfläche	17.550	100,0	17.550	100,0
davon:				
Versiegelte Flächen	275	1,6	3.260	18,6
davon Wohngebäude, Garagen, Nebenanlagen	0	0,0	2.290	13,0
davon Verkehrs- u. sonstige versiegelte Flächen	275	1,6	970	5,5
Teilversiegelte Flächen	1.525	8,7	930	5,3
davon unbegrünte, unbefestigte Flächen	1.525	8,7	0	0,0
davon private Zuwegungen	0	0,0	930	5,3
Grün- und Freiflächenflächen	15.750	89,7	13.360	76,1
davon intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	9.810	55,9	0	0,0
davon begrünte Versickerungsflächen	865	4,9	2.290	13,0
davon Baum- und Strauchpflanzungen	1.300	7,4	1.270	7,2
davon Sukzessionsfläche (4-7 Jahre)	3.775	21,5	0	0,0
davon gebäudenahe begrünte Flächen	0	0,0	7.420	42,3
davon private Gartenflächen inkl. Gehölzstreifen	0	0,0	2.380	13,6

9. Plandurchführung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs gehören überwiegend der Infracommun SENN Grundstücksentwicklung GbR. Teilflächen im Norden des Plangebietes (siehe Anlage 3) sind im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind für die Realisierung der Planungsabsichten auf Grund der Flurstücksverhältnisse und der Eigentumsform nicht erforderlich. Die Grundstücksneuordnung der beplanten Grundstücke wurde durch den Vorhabenträger bereits vollzogen.

Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Gehölzstreifen südlich der Straße Am Pfaffenberg (Kompensationsmaßnahme aus dem VB-Plan Nr. 604) befindet sich überwiegend im Bereich der städtischen Flurstücke 1030/9, 1030/16 und 1030/20. Für den östlichen Bereich dieser Angerfläche (Flurstück 1030/24) und den Bereich des Regenrückhaltebeckens (Flurstücke 1030/26 und 314/26), alle im Eigentum des Vorhabenträgers, ist die Übertragung an die Landeshauptstadt Dresden in Vorbereitung.

Für die Verlängerung des nördlichen Gehweges zwischen Ingeborg-Bachmann-Straße und Heinrich-Heine-Straße (Flurstück 1030/28) ist ebenfalls die Übertragung an die Landeshauptstadt Dresden vorgesehen.

Die Planung und der Bau der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen (nördlicher und südlicher Gehweg) werden im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt. Dazu gehört auch die Herstellung der öffentlichen Beleuchtung und der Straßenentwässerung. Nach Fertigstellung gehen diese Verkehrsflächen in die Baulastträgerschaft und Verkehrssicherungspflicht des Straßen- und Tiefbauamtes über und werden gemäß § 6 SächsStrG als öffentliche Gehwege gewidmet.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans muss das Plangebiet medientechnisch neu erschlossen werden. Für das geplante Regenrückhaltebecken, welches öffentlichen Charakter erhalten soll, wird ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtentwässerung Dresden GmbH abgeschlossen, der die Planung, Realisierung und Finanzierung durch den Vorhabenträger sowie die Übergabe der öffentlichen Abwasseranlagen an die Stadtentwässerung Dresden GmbH regelt.

Als externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind die Aufforstung auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195/1 der Gemarkung Dresden-Leuteritz und die Schulhofentsiegelung auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195 der Gemarkung Dresden-Prohlis vorzunehmen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger erfolgten im Durchführungsvertrag.

10. Anlagen

Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Anlage 2: Lagepläne Ausgleichsmaßnahme
- Lageplan mit Darstellung der Fläche der Schulhofentsiegelung
- Lageplan mit Darstellung der Fläche der Aufforstung

Anlage 3: Tabelle Flurstücksneuordnung

11. Quellen / Gutachten

Grünzeug – Büro für Landschaftsarchitektur, Umwelt- und Landschaftsplanung, Dresden:
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 676,
19. Dezember 2008

Arnold Consult AG, Meißen:
Regenwasserbewirtschaftungskonzeption zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 676
Gutachten vom 10.08.2009

Anlage 1 zur Begründung**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung****1 Bilanzierung Plangebiet****1.1 Bewertung Bestand**

Schutzgut / Flächenkategorie	Flächengröße (17.550 m²)	Flächenwert in Punkten	Bemerkungen
<u>Arten und Biotope</u>			
A 0 (0,0)	275 m ²	0,0	versiegelte Flächen
A 1 (0,1)	1.525 m ²	152,5	vegetationslose Wegeflächen ohne Befestigung
A 2 (0,2)	865 m ²	173,0	Verkehrsrgrün
A 3 (0,3)	9.810 m ²	2.943,0	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche
A 5 (0,5)	3.775 m ²	1.887,5	Sukzessionsfläche (4 bis 7 Jahre)
A 6 (0,6)	1.300 m ²	780,0	Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahme des VBP Nr. 604
Gesamt:	17.550 m²	5.936,0	
<u>Boden</u>			
Bo 1 (- 0,5)	275 m ²	- 137,5	Devastierte Böden (versiegelte Flächen, Straße)
Bo 2 (- 0,3)	11.335 m ²	- 3.400,5	Böden, welche durch intensive Nutzung beeinträchtigt wurden (unbefestigter Weg, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche)
Bo 3 (- 0,1)	4.640 m ²	- 464,0	Böden, welche durch extensive Nutzung beeinträchtigt wurden (Sukzessionsflächen, begrünte Versickerungsflächen)
Bo 4 (0,0)	1.300 m ²	0,0	Böden im rekultivierten Zustand (Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahme des VBP Nr. 604)
Gesamt:	17.550 m²	- 4.002,0	
<u>Wasser</u>			
Wh 2 (-0,5)	275 m ²	- 137,5	versiegelte Flächen mit teilweiser naturnaher Regenwasserbewirtschaftung (Straße)
Wh 3/ Wh 4 (-0,1)	11.335 m ²	- 1.133,5	versiegelte Flächen mit naturnaher Regenwasserbewirtschaftung, zeitweise vegetationsbedeckte Flächen (unbefestigter Weg, intensiv bewirtschaftete Ackerflächen)
Wh 5 (0,0)	5.940 m ²	0,0	dauerhaft vegetationsbedeckte Flächen (begrünte Versickerungsfläche, Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahme des VBP Nr. 604, Sukzessionsflächen)
Gesamt:	17.550 m²	- 1.271,0	
<u>Stadtklima</u>			
Kl 3 (0,0)	275 m ²	0,0	Bebautes Gebiet mit geringer Überwärmung (Straße m. Versickerungsfläche)
Kl 4 (0,2)	17.275 m ²	3.455,0	Kaltluftentstehungsfläche mit geringem Gefälle < 5° (Weg, Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahme des VBP Nr. 604, Acker, Sukzessionsfläche)
Gesamt:	17.550 m²	3.455,0	

1.2 Bewertung Planung

Schutzgut / Flächenkategorie	Flächengröße (17.550 m ²)	Flächenwert in Punkten	Bemerkungen
<u>Arten und Biotope</u>			
A 0 (0,0)	3.260 m ²	0,0	versiegelte Flächen
A 1 (0,1)	930 m ²	93,0	wasserdurchlässig befestigte Flächen
A 2 (0,2)	9.710 m ²	1.942,0	gebäudenahe begrünte Flächen
A 4 (0,4)	2.380 m ²	952,0	begrünte Versickerungsfläche
A 6 (0,6)	1.270 m ²	762,0	Gartenfläche mit Gehölzstreifen
Gesamt:	17.550 m²	3.749,0	Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahme des VBP Nr. 604)
<u>Boden</u>			
Bo 1 (- 0,5)	3.260 m ²	- 1.630,0	Devastierte Böden (vollversiegelte Flächen)
Bo 1 (- 0,4)	930 m ²	- 372,0	Devastierte Böden (teilversiegelte Flächen)
Bo 2 (- 0,3)	9.800 m ²	- 2.940,0	Böden, welche durch intensive Nutzung beeinträchtigt werden (Gartenfläche mit Gehölzstreifen, gebäudenahe begrünte Flächen)
Bo 3 (-0,1)	2.290 m ²	- 229,0	Böden, welche durch extensive Nutzung beeinträchtigt werden (Versickerungsfläche)
Bo 4 (0,0)	1.270 m ²	0,0	Böden im rekultivierten Zustand (Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahme des VBP Nr. 604)
Gesamt:	17.550 m²	- 5.171,0	
<u>Wasser</u>			
Wh 2 (-0,5)	3.260 m ²	- 1.630,0	versiegelte Flächen mit teilweiser naturnaher Regenwasserbewirtschaftung
Wh 3 (-0,1)	930 m ²	- 93,0	versiegelte Flächen mit naturnaher Regenwasserbewirtschaftung
Wh 5 (0,0)	13.360 m ²	0,0	dauerhaft vegetationsbedeckte Flächen (gebäudenahe begrünte Flächen, begrünte Versickerungsfläche, Gartenfläche mit Gehölzstreifen, Gehölzpflanzung der Ausgleichsmaßnahme für VBP Nr. 604)
Gesamt:	17.550 m²	- 1.723,0	
<u>Stadtklima</u>			
Kl 3 (0,0)	15.170 m ²	0,0	Bebautes Gebiet mit geringer Überwärmung
Kl 4 (0,2)	2.380 m ²	476,0	Kaltluftentstehungsfläche mit geringem Gefälle < 5° (Gartenfläche mit Gehölzstreifen)
Gesamt:	17.550 m²	476,0	

1.3 Bilanzierung

Schutzgut	Bestand (in Punkten)	Plan (in Punkten)	Bilanzierung (in Punkten)
Arten und Biotope	+ 5.936,0	+ 3.749,0	- 2.187,0
Boden	- 4.002,0	- 5.171,0	- 1.169,0
Wasser	- 1.271,0	- 1.723,0	- 452,0
Stadtklima	+ 3.455,0	+ 476,0	- 2.979,0

2 Bilanzierung Kompensationsmaßnahme „Entsiegelung und Neugestaltung Schulhof 122. Grundschule, Teil v. Flst.-Nr. 195, Gemarkung Dresden-Prohlis“

2.1 Bewertung Bestand (Gesamtfläche 5.031 m²)

Schutzgut / Flächenkategorie	Flächengröße (5.031 m ²)	Flächenwert in Punkten	Bemerkungen
<u>Arten und Biotope</u>			
A 0 (0,0)	2.435 m ²	0,0	Vollversiegelte Fläche Gartenfläche
A 4 (0,4)	2.596 m ²	+ 1.038,4	
Gesamt:	5.031 m²	+ 1.038,4	
<u>Boden</u>			
Bo 1 (- 0,5)	2.435 m ²	- 1.217,5	devastierte Böden (Vollversiegelung) Böden, welche durch intensive Nutzung beeinträchtigt werden
Bo 2 (- 0,3)	2.596 m ²	- 778,8	
Gesamt:	5.031 m²	- 1.996,3	
<u>Wasser</u>			
Wh 1 (- 1,0)	2.435 m ²	- 2.435,0	versiegelte Fläche ohne naturnahe Re- genwasserbewirtschaftung dauerhaft vegetationsbedeckte Flächen
Wh 5 (0,0)	2.596 m ²	0,0	
Gesamt:	5.031 m²	- 2.435,0	
<u>Stadtklima</u>			
Kl 2 (- 0,2)	2.435 m ²	- 487,0	Innerstädtisches Gebiet mit mäßiger Über- wärmung Grünflächen im Stadtrandbereich
Kl 4 (0,2)	2.596 m ²	+ 519,2	
Gesamt:	5.031 m²	+ 32,2	

2.2 Bewertung Planung

Schutzgut / Flächenkategorie	Flächengröße (5.031 m ²)	Flächenwert in Punkten	Bemerkungen
<u>Arten und Biotope</u>			
A 1 (0,0)	531 m ²	0,0	vollversiegelte Fläche wasserdurchlässig befestigte Fläche Gartenfläche
A 2 (0,1)	740 m ²	+ 74,0	
A 4 (0,4)	3.760 m ²	+ 1.504,0	
Gesamt:	5.031 m²	+ 1.578,0	
<u>Boden</u>			
Bo 1 (- 0,5)	531 m ²	- 265,5	devastierte Böden (Vollversiegelung) devastierte Böden (Teilversiegelung) Böden, welche durch eine intensive Nut- zung beeinträchtigt werden
Bo 1 (-0,4)	740 m ²	- 296,0	
Bo 2 (- 0,3)	3.760 m ²	-1.128,0	
Gesamt:	5.031 m²	- 1.689,5	
<u>Wasser</u>			
Wh 2 (- 0,5)	1.271 m ²	- 635,5	versiegelte Fläche mit teilweiser naturna- her Regenwasserbewirtschaftung dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche
Wh 5 (0,0)	3.760 m ²	0,0	
Gesamt:	5.031 m²	- 635,5	
<u>Stadtklima</u>			
Kl 2 (- 0,2)	1.271 m ²	- 254,2	Innerstädtisches Gebiet mit mäßiger Über- wärmung Grünflächen im Stadtrandbereich
Kl 4 (0,2)	3.760 m ²	+ 752,0	
Gesamt:	5.031 m²	+ 497,8	

Bilanzierung

Schutzgut	Bestand (in Punkten)	Plan (in Punkten)	Bilanzierung (in Punkten)
Arten und Biotope	+1.038,4	+ 1.578,0	+ 539,6
Boden	- 1.996,3	- 1.689,5	+ 306,8
Wasser	- 2.435,0	- 635,5	+ 1.800,0
Stadtklima	+ 32,2	+ 497,8	+ 465,6

3 Bilanzierung Kompensationsmaßnahme „Aufforstung auf Teilflächen des Flurstücks Nr. 195/1, Gemarkung Dresden-Leuteritz“

3.1 Bewertung Bestand (Gesamtfläche 5.500 m²)

Schutzgut / Flächenkategorie	Flächengröße (5.500 m ²)	Flächenwert in Punkten	Bemerkungen
<u>Arten und Biotope</u> A 5 (+ 0,5)	5.500 m ²	+ 2.750,0	Ackerbrache älter als 3 Jahre
<u>Boden</u> Bo 1 (- 0,3)	5.500 m ²	- 1.650,0	Böden, welche durch intensive Nutzung beeinträchtigt werden
<u>Wasser</u> Wh 5 (0,0)	5.500 m ²	0,0	Dauerhaft vegetationsbedeckte Flächen
<u>Stadtklima</u> KI 3 (0,0)	5.500 m ²	0,0	Fläche mit geringer Überwärmung

3.2 Bewertung Planung

Schutzgut / Flächenkategorie	Flächengröße (5.500 m ²)	Flächenwert in Punkten	Bemerkungen
<u>Arten und Biotope</u> A 8 (0,8)	5.500 m ²	+ 4.400,0	Waldfläche (Neuaufforstung)
<u>Boden</u> Bo 4 (0,0)	5.500 m ²	0,0	Böden im rekultivierten Zustand
<u>Wasser</u> Wh 5 (0,0)	5.500 m ²	0,0	dauerhaft vegetationsbedeckte Fläche
<u>Stadtklima</u> KI 4 (+ 0,2)	5.500 m ²	+ 1.100,0	Grünflächen im Stadtrandbereich

Bilanzierung

Schutzgut	Bestand (in Punkten)	Plan (in Punkten)	Bilanzierung (in Punkten)
Arten und Biotope	+ 2.750,0	+ 4.400,0	+ 1.650,0
Boden	- 1.650,0	0,0	+ 1.650,0
Wasser	0,0	0,0	0,0
Stadtklima	0,0	+ 1.100,0	+ 1.100,0

4 Bilanzierung des planerischen Ausgleichs-Defizites des VB-Planes Nr. 676 mit den außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Bilanz des VB-Plans Nr. 676	Bilanz Ausgleichsmaßnahme Schulhofentsiegelung	Bilanz Ausgleichsmaßnahme Aufforstung	Gesamtbilanz (in Punkten)
Arten und Biotope	- 2.187,0	+ 539,6	+ 1.650,0	+ 2,6
Boden	- 1.169,0	+ 306,8	+ 1.650,0	+ 787,8
Wasser	- 452,0	+1.800,0	0,0	+ 1.348,0
Klima	- 2.979,0	+ 465,6	+ 1.100,0	- 1.413,4

5 Auswertung der Gesamtbilanzierung zum VB-Plan Nr. 676

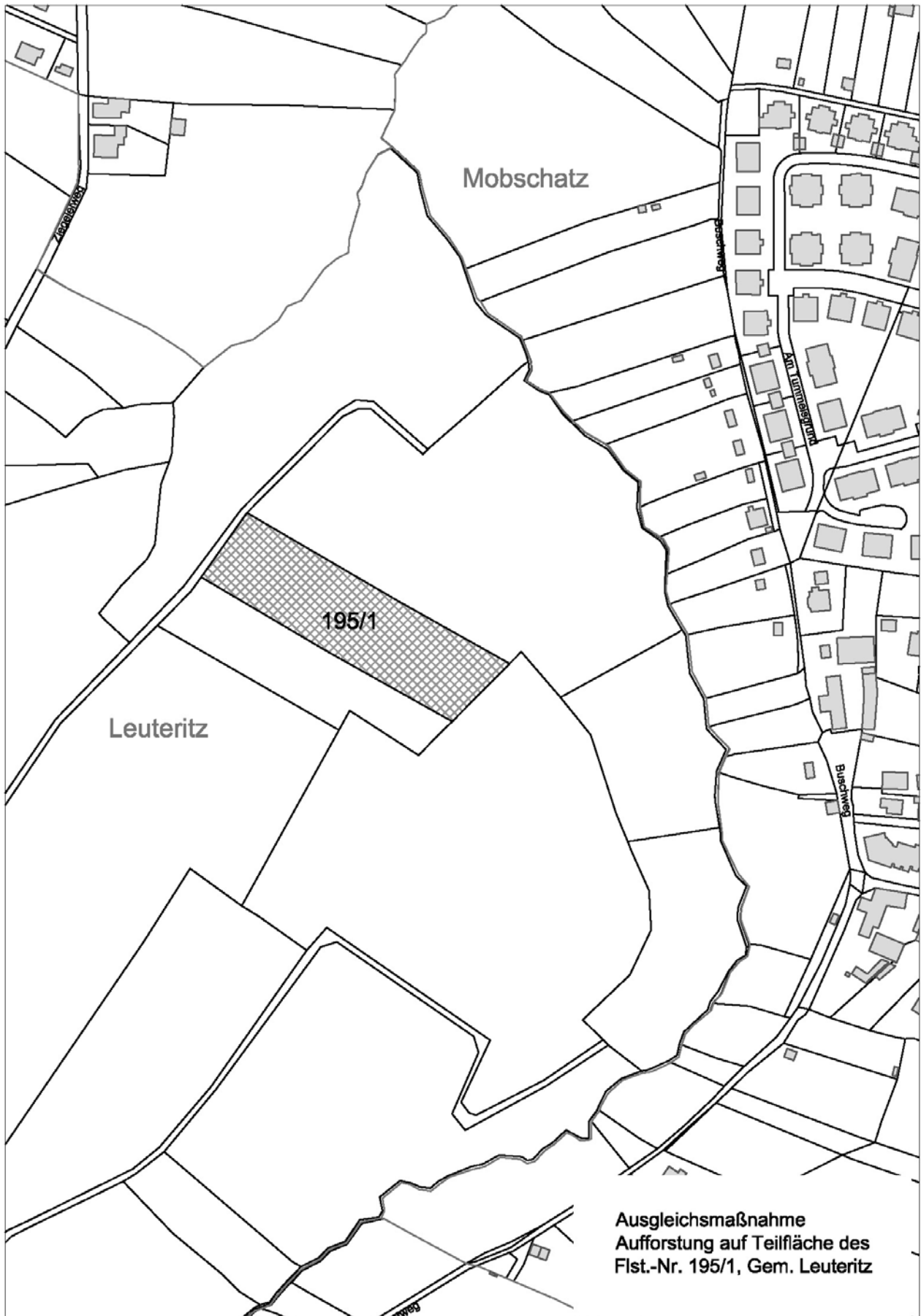
Die Bilanzierung nach dem Dresdner Modell ergab, dass der Eingriff auch bei vollständiger Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar ist.

Die verbleibenden Eingriffe werden durch die geeigneten externen Ersatzmaßnahmen in Zuordnung zur jeweiligen Eingriffsursache kompensiert. Die Bereitstellung von ideal geeigneten Ausgleichsmaßnahmen, welche alle beeinträchtigten Schutzgüter im genau erforderlichen Umfang ausgleichen, war allerdings im Stadtgebiet nicht möglich.

Die vorgesehenen Aufwertungen - die Aufforstung von 5.500 m² auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks Nr. 195/1 in Dresden-Leuteritz und die Entsiegelung einer 5.031 m² großen Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195 in Dresden-Prohlis - sind in der Summe in Umfang und Art geeignet, den Eingriff des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 676 in den Naturhaushalt bis auf das Schutzgut Klima zu kompensieren. Für das Klima ist der Verlust der Kaltluftentstehungsfläche auch mit den beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vollständig schutzgutbezogen kompensierbar ist. Dem gegenüber steht aber eine deutliche Aufwertung der Schutzgüter Boden und Wasser, so dass der Eingriff in seiner Gesamtheit als kompensiert betrachtet werden kann.

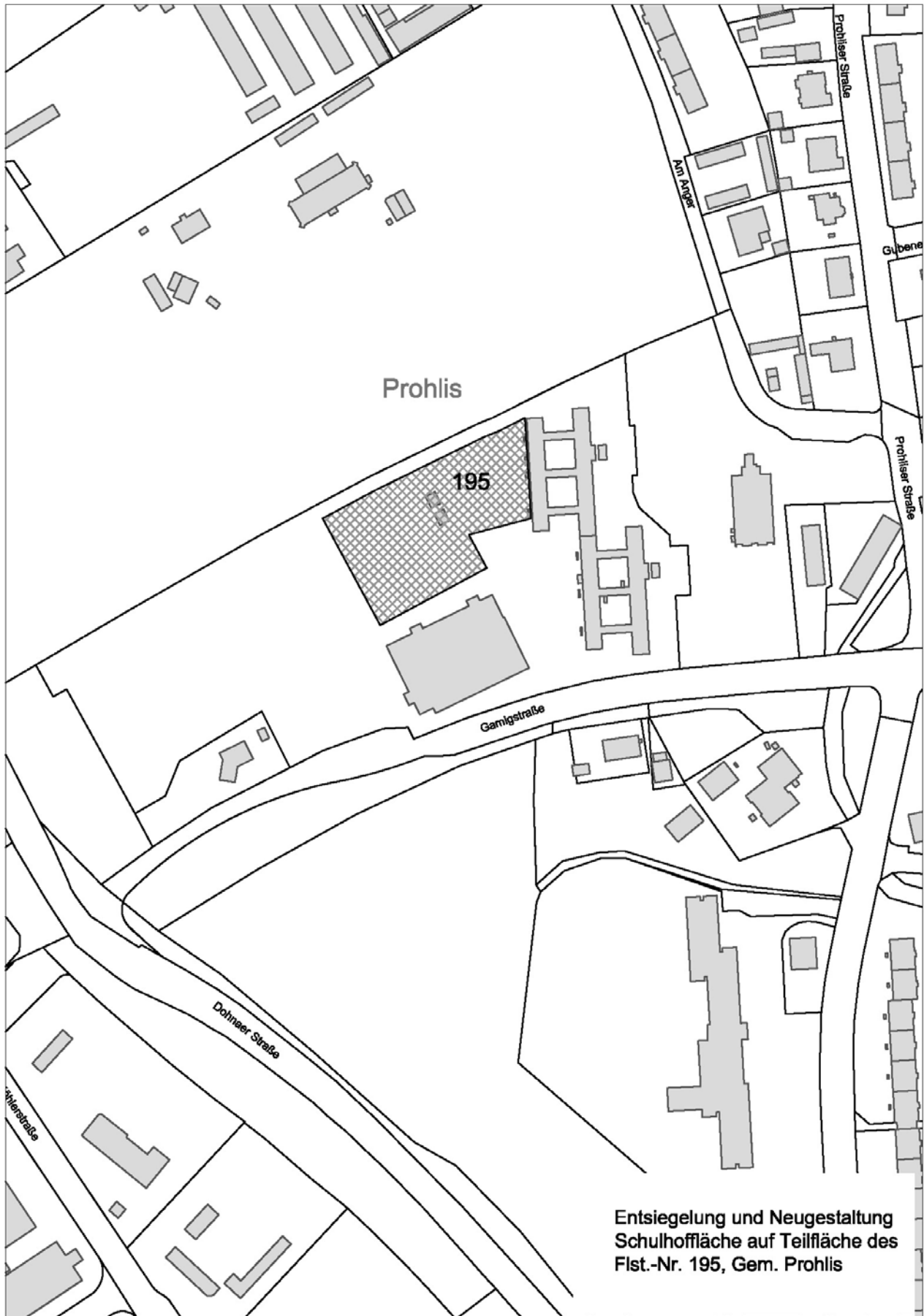
Anlage 2 zur Begründung

Seite 1 von 2



Anlage 2 zur Begründung

Seite 2 von 2



Anlage 3 zur Begründung

Übersicht der vorgenommenen Flurstücksneuordnung

Flurstücksnr und Eigentümer im Plangebiet vor Flurstücksneuordnung / Verfahrensstand "Aufstellungsbeschluss"		Flurstücksnr und Eigentümer im Plangebiet nach Flurstücksneuordnung / Verfahrensstand "Satzungs-Entwurf"		Eigentümer nach Kauf- bzw. Übertragungsvertrag = Soll-Stand	
Ausgangszustand		Ist-Zustand (seit März 2010)		Soll-Zustand	
Flurstücksnr	Eigentümer	Flurstücksnr	Eigentümer	Eigentümer Stadt/ Stadtenwässerung	GbR
1030/1	Landeshauptstadt	1030/9	Landeshauptstadt	Stadt	
		1030/10		GbR	
		1030/11		GbR	
		1030/12		GbR	
		1030/13		GbR	
		1030/16		Stadt	
		1030/17		GbR	
		1030/20		Stadt	
		1030/21		GbR	
		1030/22		GbR	
1030/3		1030/16		Stadt	GbR
1030/5		1030/20		Stadt	
		1030/21			GbR
		1030/22			GbR
1028		1028		Stadt	
314 d					
314 e					
	Infracommun SENN Grundstücksentwicklungs GbR	314/25	Infracommun SENN Grundstücksentwicklungs GbR		GbR
		314/24		GbR	
		314/23		GbR	
		314/22		GbR	
		314/21		GbR	
Teilfläche 317		314/20		GbR	
		314/19		GbR	
		314/18		GbR	
		314/17		GbR	
		314/16		GbR	
		314/15		GbR	
		314/26		Stadtentwässerung	
		314/27		GbR	
		314/28		GbR	
		314/29		GbR	
		314/30		GbR	
		314/31		GbR	
		314/32		GbR	
		314/33		GbR	
		314/34		Stadt	
	314/35	Stadt			
	314/36	Stadt			
1030/2	Infracommun Projektentwicklung GmbH; Senn Erschließungs- und Bauträger GmbH	1030/14	Infracommun SENN Grundstücksentwicklungs GbR		GbR
		1030/15			
		1030/18		Stadt	GbR
1030/4		1030/19		Stadt	
		1030/23			GbR
		1030/24		Stadt	
		1030/25			GbR
		1030/26		Stadtentwässerung	
		1030/27			GbR
		1030/28		Stadt	