

Zusammenfassende Erklärung

zur
Satzung der Landeshauptstadt Dresden
über den

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

**vom 2. September 2009,
zuletzt geändert am 13. August 2010**

nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch

Anlage 4 zur Vorlage**Zusammenfassende Erklärung**

Fassung vom: 13.08.2010

**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 676,
Dresden-Leubnitz-Neuostra, Wohnbebauung „Am Pfaffenberg“
nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)****Ziele des Bebauungsplanes**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Eigenheimbebauung geschaffen werden. Dabei kann die Lage des Gebiets sowohl wegen der Nähe zur Innenstadt und dem direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen einerseits sowie der südlich angrenzenden Freifläche andererseits als durchaus attraktiv bezeichnet werden. Die überschaubare Größe des Baugebiets - 10 Einfamilienhäuser auf ca. 600 bis 1000 m² großen Grundstücken - wird sich sowohl im Hinblick auf die Vermarktungschancen, als auch hinsichtlich der städtebaulichen und landschaftsgerechten Einbindung in das vorhandene Siedlungs- und Freiraumgefüge positiv auswirken. Die Freiraumgestaltung und Bepflanzung auf der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der südlichen Pangebietsgrenze wird teilweise dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen und soll einen harmonischen Übergang von Bebauung zur Landschaft schaffen.

Umweltbelange

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt den gegenwärtigen Zustand des Plangebiets. 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 gegenwärtigen 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 Plangebiets zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Aufforstung einer 5.500 m² großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 195/1 der Gemarkung Leuteritz und die Entsiegelung einer 5.031 m² großen Schulhoffläche auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 195 der Gemarkung Prohlis. Mit den vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahmen wird zugleich angestrebt, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Wasser auszugleichen. Für die anderen Schutzgüter sind aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen, insbesondere zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Immissionsschutz, keine erheblichen Betroffenheiten zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen beziehen sich überwiegend auf Detailpunkte der Planung, stellen diese aber nicht in Frage. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung eingestellt und, soweit sie von städtebaulicher Relevanz sind, in die Planung einbezogen.

Steinhof
amt. Amtsleiterin
Stadtplanungsamt