

# Anlage 2

## Begründung

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

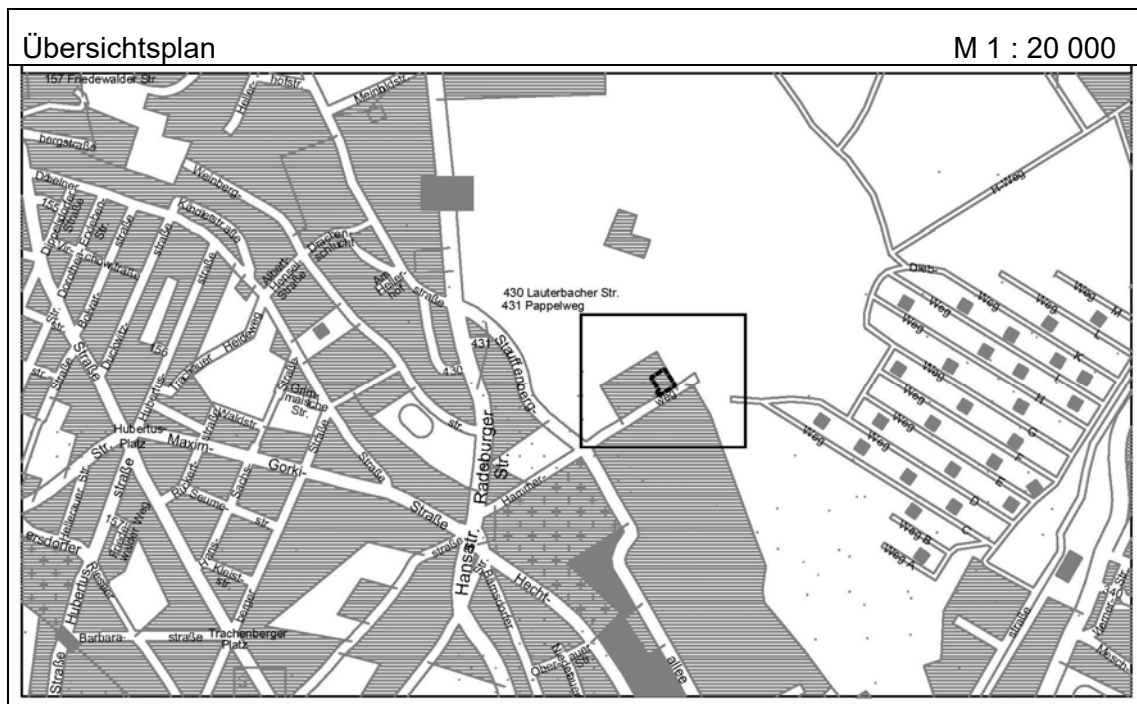
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6038**

**Dresden-Hellerberge**

**Hausmann Lufttechnik**

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 20. Mai 2020



**HAMANN + KRAH** PartG mbB stadtplanung architektur  
Prießnitzstraße 7    Telefon 0351 3179341    mail@hamann-krah.de  
01099 Dresden    Fax 0351 3179343    www.hamann-krah.de

Grünordnung / Umweltbericht

Landschaftsarchitekturbüro Dr.-Ing. Heinrich Clara-Zetkin-Str. 2a 01445 Radebeul

Dresden,

Szuggat

Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 2 von 37

**INHALT**

<b>Teil A: Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
3.3 Landschaftsplan.....	6
3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept .....	6
3.5 Gender Mainstreaming .....	6
<b>4 Verkehrserschließung</b> .....	<b>7</b>
4.1 Äußere Erschließung .....	7
4.2 Zufahrten und innere Erschließung .....	7
<b>5 Medienserschließung</b> .....	<b>7</b>
5.1 Baugrundverhältnisse.....	7
5.2 Regenwasserbewirtschaftung .....	8
5.3 Schmutzwasserkonzeption .....	8
5.4 Trink- und Löschwasserversorgung .....	9
5.5 Stromversorgung.....	9
5.6 Gas- / Wärmeversorgung .....	9
5.7 Telekommunikation.....	9
<b>6 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
6.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
6.1.4 Artenschutzmaßnahmen .....	12
6.1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen .....	13
6.1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
6.1.7 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind .....	14
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6.2.1 Dachgestaltung.....	14
6.2.2 Werbeanlagen .....	15
6.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	15
6.3.1 Waldabstand .....	15
6.4 Hinweise .....	15

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 3 von 37

<b>7</b>	<b>Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Plandurchführung / Kosten .....</b>	<b>16</b>
9.1	Bodenordnung.....	16
9.2	Durchführungsvertrag .....	16
<b>Teil B:</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>17</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	17
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	17
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	19
2.2	Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut.....	21
2.2.1	Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	21
2.2.2	Mensch und seine Gesundheit .....	29
2.2.3	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	30
2.2.4	Klimawandel.....	30
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern .....	31
2.2.6	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	32
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	32
2.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung...	33
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>34</b>
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	34
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	35
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>36</b>
<b>Teil C:</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>37</b>
<b>Teil D:</b>	<b>Liste der Gutachten und Quellen .....</b>	<b>37</b>

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 4 von 37

**Teil A: Begründung****1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Die Firma Hausmann Lufttechnik wurde 1946 als Handwerksbetrieb für Sanitär, Klempnerei und Blechbearbeitung gegründet und entwickelte sich schnell zu einem mittelständischen Betrieb. Seit 1993 hat das traditionsreiche Familienunternehmen seinen Sitz am Standort Hammerweg 25. Der Standort zeichnet sich durch seine günstige Verkehrsanbindung aus sowie durch die Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen. Die Firma Hausmann Lufttechnik GmbH & Co. KG stellt heute Produkte in den Bereichen Luftleitungen und Formteile, Luftregulierung, Luftverteilung und Schalldämmung her und beschäftigt mehr als 10 Mitarbeiter.

Die kontinuierliche Entwicklung des mittelständischen Betriebes verlangt die Anpassung der baulichen Substanz an produktionstechnische und damit unmittelbar verbundene qualitätssichernde Anforderungen im Rahmen der auf dem Grundstück bestehenden Möglichkeiten. Da das Grundstück gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des Handwerksbetriebes unmittelbar am gewachsenen Standort die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erforderlich.

Das Vorhaben umfasst den Abriss der nordöstlich gelegenen Halle 2 und den Neubau einer größeren Produktionshalle, die die erforderliche witterungsgeschützte Lagerung der Produkte des Betriebes erlaubt. Die südwestlich gelegene Halle 1 bleibt erhalten. In diesem Zusammenhang sind die Erfordernisse der Erschließung zu klären sowie die Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz sowie Wald zu berücksichtigen.

**2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Norden der Landeshauptstadt Dresden im Stadtteil Hellerberge.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6038, Dresden-Hellerberge Hausmann Lufttechnik ist begrenzt durch

- die gewerblich genutzte Fläche des Flurstücks 141 Gemarkung Hellerberge im Norden
- das mit Wald bestandene Flurstück 30/60 Gemarkung Hellerberge im Osten
- die Straße Hammerweg / Flurstück 30/47 Gemarkung Hellerberge im Süden und
- die gewerblich genutzte Fläche des Flurstücks 141 Gemarkung Hellerberge im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 142 Gemarkung Hellerberge und damit ca. 2.430 m<sup>2</sup>.

Die Flurstücksgrenze zur öffentlichen Straße Hammerweg läuft derzeit mittig über die Böschung, eine Änderung ist aktuell nicht vorgesehen.

Die Fläche ist weitgehend eben, fällt leicht um ca. 0,5 m in nordöstliche Richtung und liegt auf einer Höhe von ca. 149,50 - 149,70 m ü. NHN. Nach Nordosten besteht ein ca. 3 m hoher Geländesprung, der mit Winkelstützelementen überbrückt wird.

Das Grundstück wird gewerblich durch den Betrieb Hausmann Lufttechnik GmbH & Co. KG genutzt. Es ist mit zwei Hallen bebaut und nahezu vollflächig versiegelt.

Im Südwesten und Nordwesten grenzen gewerblich genutzte Flächen an, im Nordosten als Wald eingestufte Flächen und im Südosten die Justizvollzugsanstalt.

Das Sächsische Oberbergamt wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass das Vorhaben in einem Gebiet vorgesehen ist, in dem über längere Zeiträume hinweg bergbauliche Arbeiten

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 5 von 37

durchgeführt wurden. Vermutlich reichte der Kiesabbau bis in den Bereich des Vorhabengebietes. Das Restloch wurde bereits vor der politischen Wende als städtische Deponie genutzt.

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im Bereich des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird deshalb empfohlen, alle Böschungen von einem Sachverständigen überprüfen zu lassen. Weiterhin wird auf die Möglichkeit der Einholung einer objektbezogenen bergbehördlichen Mitteilung vor Baubeginn gemäß § 8 Abs. 1 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung - SächsHohlVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) beim Oberbergamt hingewiesen.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen<sup>1</sup> (LEP 2013) als Oberzentrum eingestuft. Die Oberzentren als höchste Kategorie der Zentralen Orte sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit überregionaler, landesweiter oder internationaler Bedeutung. Sie sind als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat weiter zu entwickeln und in ihrer Funktion zu stärken. In ihrem regionalen bzw. überregionalen Wirkungsbereich soll die Stadt Dresden die Entwicklungsfunktionen als Wirtschafts- und Innovationszentrum erfüllen.

Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken sowie Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen vor allem in Zentrumsnähe zu konzentrieren. Mit der vorliegenden Planung werden die Erweiterung und Modernisierung eines bereits am Standort ansässigen Betriebes ermöglicht.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge<sup>2</sup> sowie der genehmigten 2. Gesamtfortschreibung<sup>3</sup> weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung. Diesen Zielen und Grundsätzen wird mit der Planung weitestgehend entsprochen.

Die nördlich angrenzende Vorbehaltsausweisung ‚Waldschutz‘ sowie das Frischluftentstehungsgebiet werden von der Planung nicht tangiert. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht.

---

<sup>1</sup> Sächsische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

<sup>3</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2019): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (am 08. Juni 2020 genehmigt)

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 6 von 37

**3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan steht der Planung nicht entgegen. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan<sup>4</sup> der Landeshauptstadt Dresden überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Flächen sind als Wald dargestellt, die südöstlich angrenzende Fläche der Justizvollzugsanstalt als Gemeinbedarfsfläche und die südwestlich angrenzenden Flächen als Gewerbeflächen.

**3.3 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan<sup>5</sup> für das Gebiet der Landeshauptstadt Dresden ist seit dem Stadtratsbeschluss vom 17. Mai 2018 gültig. Er enthält aktuelle und langfristige Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege.

Zu den Zielen des Landschaftsplanes für das Plangebiet gehört, dass der Hammerweg als Grünverbindung mit Erschließungsfunktion für die nordöstlich gelegenen Erholungsräume und Anbindung an den Deponiepfad-Wanderweg erhalten und möglichst gestärkt wird. Dem dient vor allem eine straßenbegleitende Baumpflanzung, die u. a. den Fußweg hinreichend beschattet.

**3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept**

Um die im Stadtgebiet bestehenden Potenziale in den Schwerpunktbereichen energetische Gebäudesanierung, Modernisierung der Energieversorgung sowie effiziente Energienutzung in Haushalten, Gewerbe und Industrie zu erschließen, hat der Stadtrat 2013 das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzeptes Dresden 2030 beschlossen. Seine Umsetzung soll dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig eine attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.

**3.5 Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung sichert den Bestand und die Erweiterung eines Handwerksbetriebes auf dem eigenen Flurstück. Sie trägt damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei. Belange des Gender Mainstreaming sind darüber hinaus nicht betroffen.

---

<sup>4</sup> Landeshauptstadt Dresden (2020): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 22. Oktober 2020

<sup>5</sup> Landeshauptstadt Dresden (2018): Geltender Landschaftsplan, Mai 2018

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 7 von 37

**4 Verkehrserschließung****4.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der Straße Hammerweg und wird über diese erschlossen. Der Hammerweg zweigt von der Stauffenbergallee ab, die über die Hansastrasse an die Bundesautobahn A 4 angebunden ist, so dass das Plangebiet über eine sehr verkehrsgünstige Erschließung verfügt.

Bei der Straße Hammerweg handelt es sich um eine Stichstraße, die die Gewerbeflächen am Hammerweg, das Bauabfallverwertungszentrum Dresden Nord sowie die Justizvollzugsanstalt erschließt. Der Hammerweg verfügt beidseitig über einen schmalen Fußweg, Radwege sind nicht vorhanden.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Buslinie 76 gegeben, die unter anderem eine Anbindung an den S-Bahnhof Pieschen darstellt. Weitere Bushaltestellen befinden sich auf der Radeburger Straße und auf der Hechtstraße.

**4.2 Zufahrten und innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene angrenzende Zufahrt des Flurstücks 141 der Gemarkung Hellerberge. Das Plangebiet selbst grenzt zwar unmittelbar an den Hammerweg an, verfügt aufgrund der steilen Böschung jedoch nicht über eine eigene Zufahrt. Die Zufahrt vom Hammerweg ist über im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten / Geh- und Fahrrechte gesichert. Dabei ist vom Flurstück 141 sowohl eine Zufahrt südlich als auch nördlich des bestehenden Gebäudes auf der Grundstücksgrenze der Flurstücke 141 und 142 gesichert. Insbesondere für Lkw ist die nördliche Zufahrt zu Lieferzwecken erforderlich. Die Zufahrten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die zusätzlich erforderliche Baulasteintragung wird bei der Stadt Dresden beantragt und liegt zum Satzungsbeschluss vor.

Da innerhalb des Plangebietes nur ca. 10 - 20 Mitarbeiter arbeiten, können Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Straßen ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen.

**5 Mediierschließung****5.1 Baugrundverhältnisse**

Zur Erkundung der Baugrundsituation und der Versickerungsverhältnisse wurde ein Geotechnisches Gutachten<sup>6</sup> erstellt. Im Ergebnis ist am Standort ein wechselhafter Baugrund mit folgender Regelschichtung vorhanden:

- Auffüllung
- obere Heidesande
- untere Heidesande

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde bis 5 m unter Gelände nicht angetroffen. Der Grundwasserflurabstand wurde laut Baugrundgutachten auf ca. 20 m unter Gelände geschätzt. Laut Angaben des Umweltamtes / Cardo beträgt das langjährige Ergebnis des GW-Flurabstandes ca. 42 m unter Gelände.

Der Heidesand wird hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit als gut durchlässig angesehen und reicht bis in ca. 3 m Tiefe.

---

<sup>6</sup> Baugrundbüro Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt-Nr. 10478-01

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 8 von 37

Aus geotechnischer Sicht ist der Standort für die geplante Baumaßnahme geeignet und es bestehen keine Bedenken. Es ist allerdings mit einem leicht erhöhtem Gründungsaufwand zu rechnen (vordergründig Untergrundverbesserung im Wegebereich und Stabilisierung des Gründungsplanums durch eine Sauberkeitsschicht).

Für weitergehende Ausführungen wird auf das Geotechnische Gutachten verwiesen. Die dort enthaltenen Empfehlungen sollten Beachtung finden.

## **5.2 Regenwasserbewirtschaftung**

Die Entwässerung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt getrennt. Die Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt derzeit über einen Regenwasserkanal, der über das benachbarte Flurstück 141 in den Regenwasserkanal im Hammerweg entwässert. Auf dem Flurstück 141 wurde zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht Regenwasser) eingetragen.

Die bestehende Einleitung ist laut Flächengrundlagenbescheid der Stadtentwässerung Dresden GmbH von 2003 auf 755 m<sup>2</sup> abzuleitende Fläche begrenzt. Auf Grund der hydraulischen Auslastung der Regenwasserkanalisation im Hammerweg ist eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser nicht vertretbar.

Das auf den darüber hinaus befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück über eine Zisterne mit einem Volumen von ca. 6.500 l zurückgehalten. Der Überlauf wird einer Rigole zur Versickerung zugeführt.

Die Dimensionierung erfolgt auf der Grundlage des Geotechnischen Gutachtens<sup>7</sup>. Laut Gutachten ist der Heidesand hinsichtlich seiner Durchlässigkeit nach DIN 18130 als gut durchlässig im Sinne des ATV-Regelwerkes A 138 anzusehen. Mittels eines direkten Sickersversuchs wurde ein charakteristischer Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 4,0 \times 10^{-4}$  m/s ermittelt. Zur Versickerung wird eine Rohr-Rigole von 18,0 m Länge mit einem Querschnitt von 0,60 x 0,63 m empfohlen. Diese Rigole ist im Vorhaben- und Erschließungsplan im Südosten des Plangebietes eingeordnet.

Die Versickerung des Niederschlagswassers mittels einer Rigole bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Die Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen obliegt nach Aussage der Stadtentwässerung Dresden GmbH gemäß der gültigen Entwässerungssatzung dem Anschlusspflichtigen. Für den Neu- und Umbau der Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß § 13 der gültigen Entwässerungssatzung bei der Stadt Dresden ein Antrag auf Genehmigung zu stellen. Die Kosten für die Erschließung sind durch den Grundstückseigentümer zu tragen.

## **5.3 Schmutzwasserkonzeption**

Eine Schmutzwasserentsorgung besteht über den Hammerweg und das benachbarte Flurstück 141 (Anschluss an Schacht SW1). Auf dem Flurstück 141 wurde zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht Schmutzwasser) eingetragen.

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird soweit erforderlich erneuert (Anschluss an Schacht SW2). Das vorhandene interne Netz wird befahren und bei Bedarf

---

<sup>7</sup> Baugrundbüro Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt-Nr. 10478-01



**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 9 von 37

instandgesetzt. Die Anbindung des geplanten Sozialtraktes erfolgt an die vorhandene Entwässerungsanlage. Eine Erhöhung des Schmutzwasseranfalls ist durch die Planung nicht zu erwarten.

**5.4 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Hammerweg und das angrenzende Flurstück 141 der Gemarkung Hellerberge. Auf dem Flurstück 141 wurde zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht Trinkwasser) eingetragen.

Im Bereich des Hammerweges und in 100 Meter Abstand vom Plangebiet befindet sich ein Hydrant, der an einer Trinkwasser-Netzleitung DN 250 angeschlossen ist. Gemäß DIN 18230 Teil 6 und DVGW 405 und Bedarfsplan des Brand- und Katastrophenschutzamtes, Stand 2007, sind mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 h erforderlich. Dieser Bedarfswert steht nach Aussage der DREWAG zum Zeitpunkt der Planaufstellung derzeit noch leitungsgebunden im Rahmen des Grundschutzes bei störungsfreiem Netzbetrieb und nur einem Brandfall im Gebiet der Hydranten zur Verfügung, so dass die Löschwasserversorgung als gesichert angenommen werden kann. Der mittlere Versorgungsdruck beträgt ca. 6,2 bar.

**5.5 Stromversorgung**

Eine Elektroenergieversorgung besteht direkt über eine Leitung in der Straße Hammerweg. Der Grundstücksanschlusskasten befindet sich auf dem Flurstück 142.

**5.6 Gas- / Wärmeversorgung**

Erdgas liegt am Plangebiet nicht an. Die Heizungsanlage der Halle 1 bleibt bestehen. Die geplante Halle 2 erhält einen Klimatower, über den Heizung, Kühlung und Luftreinigung erfolgen. Die Geräte werden mit Flüssiggas befeuert. Der neue Standort des Tanks wird durch den Versorger festgelegt.

**5.7 Telekommunikation**

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über eine Leitung in der Straße Hammerweg.

**6 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte****6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zu binden, sondern die Festsetzungen nach § 12 BauGB zu treffen.

**6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes ist ein Gewerbebetrieb für Lufttechnik mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig. Dies entspricht der bestehenden und geplanten Nutzung durch den Betrieb Hausmann Lufttechnik GmbH & Co. KG.

Eine Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2020) der Landeshauptstadt Dresden ist gegeben.

**6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximalen Gebäudehöhe definiert.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 10 von 37

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl, die den Anteil des Grundstücks bestimmt, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit 0,8 festgesetzt. Damit dürfen in Anlehnung an die Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO maximal 80 % des Grundstücks überbaut bzw. versiegelt werden. Da der Versiegelungsanteil im Bestand höher ist, müssen geeignete Teilflächen entsiegelt und begrünt werden.

Gebäudehöhe und Höhenbezugspunkt

Die Gebäudehöhe wird entsprechend des Vorhabens auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die mittlere natürliche Geländehöhe von 149,70 m ü. NHN festgesetzt.

Bei Flachdächern wird die Gebäudehöhe als Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern als Höhe vom Bezugspunkt bis zur Oberkante des Dachaufbaus definiert.

Ausnahme vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe

Für Dachaufbauten, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen werden. Die Überschreitung wird auf eine Höhe von 2,5 m begrenzt. Weiterhin gilt die Einschränkung, dass entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Traufkante bzw. von der Außenkante Attika zurückzusetzen sind (siehe Ziffer 6.2.1 der Begründung). Damit wird die Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus gemindert.

Abstandsflächen

Da es sich bei dem geplanten Hallenneubau nicht um einen Anbau an die vorhandene Halle handelt, ist zwischen den Gebäuden § 6 Abs. 1 und 3 SächsBO anzuwenden (Freihaltung von Abstandsflächen, Überdeckungsverbot der Abstandsflächen). Die Abstandsflächenproblematik wird im Baugenehmigungsverfahren behandelt, dabei werden Abweichungstatbestände nach § 67 SächsBO geprüft. Es ist beabsichtigt, mit dem Baugenehmigungsverfahren gemäß § 67 SächsBO einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung zu stellen. Die Gebäude stehen in einem geringen Abstand voneinander und die gegenseitigen statischen Einflüsse sind gering. Über die Zulassung der Abweichung entscheidet das Bauaufsichtsamt nach pflichtgemäßem Ermessen. Dabei sind im vorliegenden Fall öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange nicht berührt, da beide Hallen auf ein und demselben Grundstück stehen.

**6.1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Ziel der im Plangebiet durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. der entsprechenden Festsetzungen ist die Aufwertung der vorhandenen Flächen. Ein Ausgleich von erfolgenden Eingriffen im Sinne des § 8 SächsNatSchG ist nicht erforderlich, da das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung nahezu vollständig versiegelt ist. Die verbleibenden Freiflächen werden aus ökologischer und gestalterischer Sicht aufgewertet. Gleichzeitig werden eine stadtlandschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Bauflächen in die Umgebung sowie eine standortgerechte Bepflanzung und Nutzung der nicht überbaubaren Flächen vorgegeben. Die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Das erklärte Ziel der Landschaftsplanung ist es, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 1 BNatSchG).

Dazu sind für das Vorhabengebiet u.a.

- Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Luft bzw. Klima zu vermeiden,

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 11 von 37

- den Boden in seiner Funktionsfähigkeit und Substanz zu erhalten bzw. zurückzugewinnen
- den Flächenanteil an siedlungsklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen zu erhöhen
- das Grundwasser und Flächen für seine Neubildung zu sichern und soweit möglich eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers bei Flächenversiegelungen vorzusehen.

**Flächenbefestigung**

Um innerhalb des überwiegend versiegelten Plangebietes eine gewisse Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass neu zu befestigende Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Dies kann je nach Beanspruchung der Fläche zum Beispiel Pflaster in ungebundener Bauweise sein.

**Entsiegelung**

Gegenüber der Bestandssituation (93 % versiegelt und 7 % unversiegelt) muss der Versiegelungsgrad verringert werden, sobald eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme erfolgt. Um die maximal zulässigen 80 % Überbauung und Versiegelung in Zukunft einzuhalten, sind Teilflächen mit einem Umfang von ca. 300 m<sup>2</sup> zu entsiegeln und als Vegetationsfläche anzulegen. Dies ist textlich festgesetzt und räumlich definiert als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Von den 300 m<sup>2</sup> zu entsiegelnder Fläche sind 260 m<sup>2</sup> im nördlichen und östlichen Randbereich vorgesehen. Die Lage der zu entsiegelnden Flächen kann ausnahmsweise aus funktionalen Gründen innerhalb des Grundstücks geändert werden.

Auf 50 % der entsiegelten Flächen ist eine flächenhafte Strauchpflanzung mit einem Gehölz / 2 m<sup>2</sup> anzulegen. Eine Auswahl geeigneter Straucharten ist als Pflanzliste Bestandteil der Festsetzung. Mit dieser Maßnahme ist eine Aufwertung des Plangebietes im Sinne von Natur und Landschaft gegenüber dem jetzigen Zustand verbunden.

Durch das stark angestiegene Siedlungsflächenwachstum und der damit einhergehenden beschleunigten Bodenversiegelung entstand in der Folge eine ins Gewicht fallende Erhöhung des abzuleitenden Regenwassers (Abflussspitzen) sowie eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Aus stadttökologischer Sicht besteht daher die Zielsetzung, so viel Niederschlag wie möglich am Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen und zu versickern. Des Weiteren hat eine Versiegelung ausgedehnter Flächen (z. B. Stellplätze, Straßen) nahezu vollständig die Zerstörung des anstehenden Bodens zur Folge. Durch fehlende Wassereinträge sowie verhinderten Gasaustausch wird der Mehrzahl der Bodenlebewesen ihre Lebensgrundlage entzogen, der Boden degeneriert zum Substrat. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzuwirken und somit die Ressource Boden zu schonen, hat eine Beschränkung zu versiegelnder Flächen auf ein Mindestmaß Priorität. Dem wird auch mit der Begrenzung der GRZ auf 0,8 Rechnung getragen.

**Dachbegrünung**

Im Plangebiet sind die Flachdächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80 % extensiv zu begrünen. Dies betrifft entsprechend des Vorhabenplanes den geplanten Neubau der Halle 2. Bestehende bauliche Anlagen haben Bestandsschutz und sind daher bis zu einer genehmigungspflichtigen Änderung davon ausgenommen.

Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,15 m betragen, um eine nachhaltige Dachbegrünung zu ermöglichen.

Dachbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Durch die verringerte Reflektion können

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 12 von 37

Temperatursteigerungen reduziert werden. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher und erhöhen durch gezielte Bepflanzung die Artenvielfalt.

**Niederschlagswasser**

Die geplante Niederschlagswasserentsorgung ist unter Ziffer 5.2 der Begründung beschrieben. Neben der flächenhaften Entsiegelung und der Dachbegrünung ist festgesetzt, dass das auf bebauten und befestigten Flächen von mehr als 755 m<sup>2</sup> anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern ist. Die Versickerung erfolgt über eine Rigole im Südosten des Plangebietes. Der Oberflächenwasserabfluss kann dadurch vermindert und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet werden.

**6.1.4 Artenschutzmaßnahmen**

Um zu prüfen, inwieweit die Verbote des § 44 BNatSchG berührt sind, die Verbotstatbestände durch geeignete Maßnahmen vermieden werden können oder Ausnahmemöglichkeiten bestehen, ist für alle Vorhaben, auch außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten, bei denen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Europäische Vogelarten in ihren Lebensräumen berührt sind, zur Bewältigung der Schutzbelange dieser benannten Tierarten die Erarbeitung einer speziellen Artenschutzprüfung erforderlich. Die Notwendigkeit der Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei Vorhaben ergibt sich aus dem Umstand, dass auch bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gegen die gesetzlichen Verbote des Artenschutzes (insbes. § 44 BNatSchG) verstoßen werden darf.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6038 wurde durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass von einer Betroffenheit Europäischer Vogelarten, der Zauneidechse, der Spanischen Flagge / Russischer Bär und von Fledermausarten auszugehen ist. Deshalb erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung für diese Artengruppen.

Für die europäischen Vogelarten und die Fledermäuse liegt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>8</sup> vor. Brutvögel wurden mittels Brutvogelkartierung im Frühjahr 2018 erfasst und für Fledermäuse erfolgte eine Potentialbetrachtung. Neben häufigen ungefährdeten Arten konnten ein Brutplatz des Hausrotschwanzes sowie die Präsenz von Bachstelzen festgestellt werden. Im Ergebnis kann durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezogen auf die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze verhindert werden. Eine Betroffenheit für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden, da potentielle Quartierstrukturen vorhanden sind. Über die festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird dem Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes, Teil europäische Vogelarten, vollzugsfähig, da die zu erwartenden und nicht auszuschließenden negativen Wirkungen auf geschützte europäische Vogelarten in ausreichendem Maße vermieden bzw. kompensiert werden können. Für weitere Ausführungen wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Zauneidechsen<sup>9</sup> hat keine Betroffenheit für Zauneidechsen feststellen können. Die Vorhabenfläche hat keinerlei Potenzial als Lebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass eine Besiedlung der Zauneidechse mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sind mögliche Vorkommen der Zauneidechse auf den unmittelbar angrenzenden anderen Firmengrundstücken sowie dem nordöstlich angrenzenden

---

<sup>8</sup> Icarus Umweltplanung (2018): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Teil europäische Vogelarten und Fledermäuse, VB-Plan Nr. 6038 Dresden Hellerberge, Hausmann Lufttechnik

<sup>9</sup> Karla Nippgen (2018): Erfassung Zauneidechse für spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan 6038 Hammerweg

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 13 von 37

Waldgrundstück (Flurstück 30/60) weder bau-, anlage- oder betriebsbedingt von dem Vorhaben nicht betroffen. Aus gutachterlicher Sicht sind eine weiterführende Erfassung und die damit verbundene Prüfung der Betroffenheit der Zauneidechse in einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich und somit auch keine Festsetzungen.

**Vermeidungsmaßnahmen****V 01 - Artenschutzfachliche Baubegleitung**

Eine artenschutzfachliche Baubegleitung ist nach Aussage der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung aus folgenden Gründen erforderlich:

- Ermittlung des konkreten Besatzes zu Baubeginn, insbesondere zur Klärung aktueller Prognoseunsicherheiten Fledermäuse
- Verhinderung der Tötung von Individuen bei Sanierung und Abbruch
- Absicherung der artenschutzfachlich korrekten Ausführung der Artenschutzmaßnahmen

Es ist daher festgesetzt, dass Maßnahmen im Zuge von Abriss und Sanierung von Gebäuden nur mit artenschutzfachlicher Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig sind. Dies betrifft den Zeitraum von Baubeginn bis Bauende. Die artenschutzfachliche Baubegleitung ist durch ein ausgewiesenes, auf die vogelfachliche Baubegleitung spezialisiertes Fachbüro durchzuführen. Eine detaillierte Beschreibung der artenschutzfachlichen Baubegleitung findet sich im Fachbeitrag (Ziffer 5.3).

**Kompensationsmaßnahmen****K 01 - Schaffung von Quartieren für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse**

Zur Neuschaffung von Nistplätzen für Nischenbrüter, die durch Sanierung und Abbruch von Gebäuden verloren gehen, sowie zur Neuschaffung von Spaltenstrukturen als potentielle Quartierbereiche für Fledermäuse, die durch Sanierung und Abbruch von Gebäuden verloren gehen, werden im Ergebnis der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Weiterführende Aussagen einschließlich Empfehlungen zur Umsetzung finden sich im Fachbeitrag (Ziffer 5.3).

Es sind 4 Nischenbrüterkästen (Kompensationsfaktor 1:2 für ein Hausrotschwanzpaar und 1 \* Brutverdacht Bachstelze) verteilt an die Halle 1 und die neu zu errichtende Halle 2 anzubringen.

Weiterhin sind 3 Höhlenbrüterkästen für Meisen an den Gebäuden anzubringen bzw. zu integrieren, da in der Vergangenheit Meisenbruten im Plangebiet bekannt geworden sind, auch wenn ein aktueller Brutnachweis nicht vorliegt.

Für Fledermäuse sind mindestens 10 Fledermaus-Fassadenflachkästen mit integrierter Rückwand, verteilt an Halle 1 und der neu zu errichtenden Halle 2, anzubringen.

Die Anzahl anzubringender Kästen sowie gegebenenfalls die Kastentypen werden je nach Fundlage im Rahmen der artenschutzfachlichen Baubegleitung erweitert (z. B. um winterquartiergeeignete Kästen, Kästen für den Ersatz von Großraumquartieren etc.)

Die Festlegung der konkreten Kastenstandorte erfolgt durch die artenschutzfachliche Baubegleitung in Abstimmung mit dem Bauherrn und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Anbringung sollte bevorzugt an Gebäudeecken möglichst weit oben erfolgen.

**6.1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**

In Ergänzung der vorhandenen Bäume an der Straße Hammerweg werden zwei Bäume der Art Robinie zur Pflanzung festgesetzt. Damit wird auch dem Ziel des Landschaftsplanes zur Schaffung einer Baumreihe entlang des Hammerweges entsprochen.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 14 von 37

In begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderungen, Leitungstrassen) dürfen die Pflanzungen um bis zu 2 m vom festgesetzten Standort entfernt erfolgen. Dabei sind die nachbarrechtlich zulässigen Abstände (mindestens 2 m) zu beachten.

**6.1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig auf dem Grundstück zu ersetzen. Dabei sind die nachbarrechtlich zulässigen Abstände (mindestens 2 m Abstand) zu beachten. Ziel der Erhaltungsmaßnahmen ist die Beibehaltung der Pflanzungen zum Hammerweg als funktionierende Zäsur zwischen Straße und Gewerbe.

Der Baum, der auf der Grenze steht, ist zum Erhalt festgesetzt und damit dem Vorhabengrundstück zugeordnet.

Bäume im Straßenraum verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben. Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten und stadtgestalterischen Einbindung der Gewerbebauten.

**6.1.7 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

Aufgrund der im Nordosten (Flurstück 30/60) angrenzenden Waldflächen nach § 2 SächsWaldG gilt innerhalb des Plangebietes ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Genehmigungsfähigkeit einer Ausnahme nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG vorausgesetzt, sind in der Planung die Gefährdungsbegegnungen Wald- und Gebäudebrand sowie Baumsturz zu beachten.

Nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde (siehe Ziffer 6.3.1 der Begründung) sind innerhalb dieser Flächen für die Bebauung konkret folgende Auflagen zu beachten:

- Die Baukörper sind im Hinblick auf einen Baumlastfall so auszulegen, dass sie dem Sturz eines Baumes / von Bäumen auf das Gebäude standhalten.
- Im markierten Bereich sind Feuerstätten mit Funkenflug unzulässig.

Zur Einhaltung dieser Auflagen ist eine entsprechende Festsetzung getroffen.

**6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen****6.2.1 Dachgestaltung**

Als Dachform werden entsprechend des bestehenden Gebäudes und des geplanten Anbaus nur Flachdächer und Satteldächer zugelassen. Für Flachdächer der Hauptgebäude ist als Ausgleichsmaßnahme und zur Reduzierung des Regenwasserabflusses eine Dachbegrünung festgesetzt (siehe Ziffer 6.1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Begründung).

Solaranlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Traufkante bzw. der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein, um die Einsehbarkeit der technischen Anlagen vom öffentlichen Raum aus einzuschränken. Dachbegrünung und Solaranlagen lassen sich bei fachgerechter Planung miteinander kombinieren. Im Idealfall resultieren positive Effekte. Zum Beispiel mildert die Verschattung durch die Paneele die extreme Sonnenstrahlung sowie die Windbelastung, was die Vegetation begünstigt. Wichtig ist, dass die Paneele durch die Pflanzen nicht beschattet werden, weil dies zu einer markanten Ertragseinbuße führen kann. Um den Einsatz regenerativer Energien zu ermöglichen, müssen diese Anlagen die Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhe (Textliche Festsetzungen Punkt I.2.2 und Begründung Ziffer 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung) erfüllen.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 15 von 37

**6.2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden hinsichtlich der Größe und Gestaltung aufgrund der Lage am Waldrand ebenfalls eingeschränkt. Sie sind nur unterhalb des Dachabschlusses bzw. der Traufe zulässig. Ihre Größe darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten, um sich einzufügen. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind an diesem Standort ebenfalls nicht zulässig.

**6.3 Nachrichtliche Übernahmen****6.3.1 Waldabstand**

Im Nordosten (Flurstück 30/60) grenzen als Wald eingestufte Flächen an das Plangebiet an. Dazu erfolgte am 11.12.2017 eine Vorortbegehung mit der Unteren Forstbehörde. Dabei wurde festgelegt, dass ein gesetzlicher Waldabstand von 30 m ab der Flurstücksgrenze zum Flurstück 30/60 gilt. Dieser ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die beiden vorhandenen Hallen befinden sich teilweise innerhalb dieses Waldabstandes.

Nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde gilt für Baumaßnahmen im unterschrittenen Waldabstand, dass Baukörper brandschutztechnisch und statisch so zu ertüchtigen sind, dass sowohl Gefahren, die vom Wald (Baumsturz und Waldbrand) ausgehen, als auch Gefahren, die vom Baukörper ausgehen können, ausgeschlossen werden können. Eine Gefährdungsbegegnung des Lastfalls muss durch angepasste Statik und eine Gefährdungsbegegnung des Brandfalls durch die Verwendung geeigneter Materialien erfolgen. Diesbezüglich wird eine entsprechende Festsetzung getroffen - siehe Ziffer 6.1.7. Bei Nachweis der Einhaltung dieser Vorgaben wurde die Zulassung einer Ausnahme nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG in Aussicht gestellt.

Für die angrenzende Waldfläche wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 25 Abs. 1 und 2 SächsWaldG - Nachbarrechte und Nachbarpflichten) zwischenzeitlich ein gestufter Waldrand hergestellt, so dass das Risiko durch Baumsturz weiter reduziert wurde. Über eine entsprechende Unterhaltung ist diese Situation langfristig zu erhalten. Zuständig ist dafür der jeweilige Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 30/60.

**6.4 Hinweise**

Auf dem Rechtsplan erfolgt ein textlicher Hinweis, dass die Zufahrt von der Straße Hammerweg in das Plangebiet über das an das Plangebiet angrenzende Flurstück 141 verläuft und grundbuchrechtlich gesichert ist. Weiterhin erfolgen Hinweise zum Radonschutz, zur Archäologie, zum Baugrund und zur bergbaulichen Vornutzung sowie zur Kampfmittelbelastung.

Durch den Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) wird aufgrund der Lage in der Nähe der Justizvollzugsanstalt (JVA) darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls ein Baukran so zu platzieren ist, dass zwischen Schwenkbereich und Mauer der JVA mindestens 10 m Sicherheitsabstand bestehen.

**7 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt.

Für den geplanten Neubau der Halle 2 ist eine kompakte Gebäudeform vorgesehen, um den Energieverbrauch zu begrenzen. Weiterhin ist für den Neubau die Installation eines Klimawerks vorgesehen, über den Heizung, Kühlung und Luftreinigung erfolgen. Neben der Gewährleistung eines guten Raumluftklimas in der Werkhalle kann dadurch der Heiz- und

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 16 von 37

Energiebedarf gegenüber herkömmlichen Anlagen deutlich reduziert werden. Die Geräte werden mit Flüssiggas befeuert.

Das Plangebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Buslinie 76 stellt unter anderem eine Anbindung an den S-Bahnhof Pieschen darstellt. Weitere Bushaltestellen befinden sich etwas weiter entfernt auf der Radeburger Straße und auf der Hechtstraße. Die Voraussetzungen für eine umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung sind daher gegeben. Darüber hinaus befinden sich Fahrradabstellplätze innerhalb des Grundstücks.

Durch folgende Maßnahmen werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Mikroklima des Standortes reduziert:

- Entsiegelungsmaßnahmen auf ca. 300 m<sup>2</sup> Fläche
- Bepflanzung der entsiegelten Flächen mit Sträuchern
- Erhalt der vorhandenen Bäume und ergänzende Pflanzung von zwei Bäumen
- Dachbegrünung des Hallenneubaus
- Rückhaltung eines Großteils des anfallenden Regenwassers und Versickerung auf dem Grundstück über eine Rigole

**8 Flächenbilanz**

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 2.430 m <sup>2</sup>	
- Baugebiet - Gewerbebetrieb für Lufttechnik	ca. 2.430 m <sup>2</sup>	100 %
davon Flächen zum Gehölzerhalt	ca. 180 m <sup>2</sup>	
davon Maßnahmeflächen zur Entsiegelung	ca. 300 m <sup>2</sup>	

**9 Plandurchführung / Kosten****9.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist zur Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich, da sich das Flurstück 142 im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

**9.2 Durchführungsvertrag**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag von der Landeshauptstadt Dresden mit dem Vorhabenträger geschlossen, der die Umsetzung der Planung regelt. Der Durchführungsvertrag wird zum Satzungsbeschluss vorliegen.



**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 17 von 37

**Teil B: Umweltbericht****1. Einleitung****1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Der Bestand und die weitere Entwicklung des Betriebes Hausmann Lufttechnik GmbH & Co. KG sollen langfristig baurechtlich gesichert werden. Da das Grundstück gegenwärtig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des Handwerksbetriebes unmittelbar am gewachsenen Standort die Aufstellung eines Vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB erforderlich.

Die bestehende Zufahrt zum Hammerweg über das Grundstück eines Dritten ist durch ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht dinglich gesichert; alle erforderlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden.

Das Vorhaben umfasst den Abriss der nordöstlich gelegenen Halle 2 und den Neubau einer größeren Produktionshalle, die die erforderliche witterungsgeschützte Lagerung der Produkte des Betriebes erlaubt. Die südwestlich gelegene Halle 1 bleibt erhalten.

Das neue Gebäude soll zweigeschossig und etwa 6 m hoch werden. Zurzeit befinden sich auf dem dafür vorgesehenen Bereich eine mobile (geschlossene) Halle sowie Materiallagerflächen. Das nordöstlich angrenzende Flurstück (30/60) ist als Wald deklariert. Dieses Flurstück wird durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Von der Vorhabenfläche ist das Waldgrundstück durch eine ca. 3 m hohe Betonwand getrennt, die auch weiterhin bestehen bleibt. Eine Verbindung besteht durch ein Tor im Norden des Plangebietes. Die Erschließung des Ersatzneubaus erfolgt über das angrenzende Flurstück 141 sowie über das firmeneigene Grundstück.

**1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung****Landesentwicklungsplan (LEP<sup>10</sup>) und Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge (RP<sup>11</sup>)**

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP) von 2013 als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt u. a. Entwicklungsfunktionen als regionales Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen. Es sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Im Sinne einer effizienten Flächennutzung sind bauliche Entwicklungen auf Nachverdichtung im Bestand, Schließung innerstädtischer Baulücken sowie Revitalisierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen vor allem in Zentrumsnähe zu konzentrieren. Mit der vorliegenden Planung werden die Erweiterung und Modernisierung eines bereits am Standort ansässigen Betriebes ermöglicht.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes werden im Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan weist der Landeshauptstadt Dresden mit ihren wirtschaftlichen, wissenschaftlich-technologischen und

---

<sup>10</sup> Sächsische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

<sup>11</sup> Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 18 von 37

kulturellen Potentialen die führende Rolle für die Gesamtentwicklung der Region Oberes Elbtal / Osterzgebirge zu. Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Wirtschaftsstrukturen sowie die Weiterentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsstätten haben dabei herausragende Bedeutung. Diesen Zielen und Grundsätzen wird mit der Planung weitestgehend entsprochen. Die nördlich angrenzende Vorbehaltsausweisung ‚Waldschutz‘ sowie das Frischluftentstehungsgebiet werden von der Planung nicht tangiert. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht.

Damit steht die Entwicklung des Plangebiets den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

**Flächennutzungsplan (FNP<sup>12</sup>)**

Der Flächennutzungsplan steht der Planung nicht entgegen. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Waldflächen tangieren das Gebiet nur mittelbar in nordwestlicher Richtung und im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Am Hammerweg südöstlich anschließend werden Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen (Justizvollzugsanstalt, Verwaltungs- und Polizeistandort).

Der Bebauungsplan kann damit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt gelten.

**Landschaftsplan (LP<sup>13</sup>)**

Im aktuell gültigen Landschaftsplan wird die Fläche sowie der nördlich angrenzende Streifen als Baufläche dargestellt, umgeben von Wald in nordwestlicher Richtung. Die Waldflächen tangieren im Osten auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Plangebiet. Am Hammerweg südöstlich anschließend werden bebaute Flächen mit der Überlagerung „Erhalt und Entwicklung des hohen Durchgrünungsgrades“ ausgewiesen. Der hohe Durchgrünungsgrad ist jedoch für die benachbarte Justizvollzugsanstalt nicht zutreffend. Entlang des Hammerweges wird im Maßnahmenplan eine „Grünzäsur“ dargestellt.

Das erklärte Ziel der Landschaftsplanung ist es, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 1 BNatSchG).

Dazu sind u.a.

- Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Biotopen, Luft bzw. Klima zu vermeiden,
- für die Erholung in ausreichendem Maße Flächen zu erschließen.

Im Folgenden sind einige konkretisierende überregionale Ziele formuliert:

- Der Boden soll in seiner Funktionsfähigkeit und Substanz erhalten bleiben, zu bemerken ist dabei für das Plangebiet, dass durch die umfangreiche Versiegelung der Flächen wenig bis kein natürlicher Boden mehr vorhanden ist.
- Der Flächenanteil an siedlungsklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen soll für einen wirksamen Luftaustausch zwischen den lufthygienisch belasteten Räumen von Dresden und dem Elbtal sowie den Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten erhalten bleiben.

---

<sup>12</sup> Flächennutzungsplan Dresden 2020 / Themenstadtplan Dresden 2020

<sup>13</sup> Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 19 von 37

- Das Grundwasser und Flächen für seine Neubildung sind zu sichern. Unter Beachtung der örtlichen Ausgangssituation ist eine möglichst naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers bei Flächenversiegelungen in Baugebieten vorzusehen. Die örtliche Ausgangssituation ist hierbei eine nahezu vollständige Versiegelung (93 %), daher sind Rückbaupotenziale zu ermitteln.
- Die regionalen Grünzüge sind im Rahmen der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Landschaftsplan) mit den innerörtlichen Grünbereichen zu verbinden.

**Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Heide“**

Ca. 900 m Luftlinie nördlich und ca. 1300 m östlich des Plangebietes befinden sich Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Dresdner Heide“, festgesetzt durch Verordnung der Stadt Dresden vom 19. Februar 2008 (SächsGVBl. S. 229). Das Bauvorhaben hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet.

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen und seitdem in Teilen fortgeschrieben (2015, 2017, 2018).

Der Bereich Stauffenbergallee ist hinsichtlich Straßenbau, Schulbau, Wohnungsbau und medientechnischer Erschließung sowie Lärmschutz benannt. Es ist nicht vorgesehen, die Rahmenbedingungen für gewerbliche Investitionen im Bereich Hammerweg zu verbessern. Die straßenbauliche Verbesserung der Stauffenbergallee dient aber mittelbar dem Gewerbestandort.

Die Weiterentwicklung des Standortes als Gewerbefläche erfolgt unabhängig von den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen****2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung****FFH Gebiet „Dresdener Heller“ (FFH 160)**

Ca. 300 m Luftlinie nördlich des Plangebietes befindet sich ein Ausläufer des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Dresdener Heller“ (festgesetzt durch Verordnung vom 17. Januar 2011 zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen [Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-RL]).

Das FFH-Gebiet führt die Bezeichnung „Dresdener Heller“ und trägt die landesinterne Nummer 160<sup>14</sup>. Das Gebiet ist in der kontinentalen Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäischen Kommission mit der EU-Melde-Nummer 4848-303 eingetragen.

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von etwa 125 ha. Das FFH-Gebiet befindet sich teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Dresdner Heide“, festgesetzt durch Verordnung der Stadt Dresden vom 19. Februar 2008 (SächsGVBl. S. 229).

Für das FFH-Gebiet gelten folgende Erhaltungsziele:

- Erhaltung einer größeren Sandablagerung im Randbereich der Dresdener Heide mit teilweise binnendünenartigem Charakter und Sukzessionsfolgen von offenen bis bewaldeten Bereichen.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 20 von 37

- Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der im Gebiet vorkommenden natürlichen Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-RL, einschließlich der für einen günstigen Erhaltungszustand charakteristischen Artenausstattung sowie der mit ihnen räumlich und funktional verknüpften, regionaltypischen Lebensräume, die für die Erhaltung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Lebensräume des Anhangs I der FFH-RL von Bedeutung sind. Im Gebiet nachgewiesene Lebensraumtypen zum Stand 2004 sind: **2330 Binnendünen mit offenen Grasflächen / Erhaltungszustand B / 35,06 ha.**
- Der Dresdener Heller befindet sich im Bereich der thermisch begünstigten Dresdener Elbtalweitung. In Verbindung mit den wasserdurchlässigen Binnendünen ergeben sich überdurchschnittlich günstige Wuchs- und Lebensbedingungen für naturschutzfachlich wertvolle, meist konkurrenzschwache Pflanzen- und Tierarten trocken-warmer Magersandstandorte. Die großflächigen Vorkommen von Binnendünen mit offenen Grasflächen (LRT 2330) im Gebiet liegen außerhalb des nordsächsischen Verbreitungsschwerpunktes und sind auf Grund ihrer Artenvielfalt von überregionaler Bedeutung.
- Besondere Bedeutung kommt der Erhaltung bzw. der Förderung der Unzerschnittenheit und funktionalen Zusammengehörigkeit der Lebensraumtyp- und Habitatflächen des Gebietes, der Vermeidung von inneren und äußeren Störeinflüssen auf das Gebiet sowie der Gewährleistung funktionaler Kohärenz innerhalb des Gebietssystems NATURA 2000 zu, womit entscheidenden Aspekten der Kohärenzforderung der FFH-RL entsprochen wird.

Bezüglich der aktuellen Nutzungen sind weiter zulässig ...

- die Nutzung des Gebietes durch die Öffentlichkeit in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang,
- die sonstige bisherige Nutzung der Grundstücke,

soweit hierdurch nicht das Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann oder soweit nicht anderweitige Rechtsvorschriften entgegenstehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen ist durch den beabsichtigten Umbau nicht zu befürchten. Es werden weder der Lebensraumtyp mittelbar noch unmittelbar beeinträchtigt noch die funktionalen Zusammengehörigkeiten gestört. Die durch das Gewerbe verursachten äußeren Störeinflüsse sind gleichbleibend.

**FFH Gebiet „Prießnitzgrund“**

Ca. 1.700 m Luftlinie östlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Prießnitzgrund<sup>15</sup>.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes ist durch den beabsichtigten Umbau nicht zu befürchten.

**SPA Gebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“**

Ca. 5.700 m Luftlinie nördlich des Plangebietes befindet sich das SPA- (Vogelschutz-) Gebiet „Moritzburger Kleinkuppenlandschaft“<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020

<sup>16</sup> Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 21 von 37

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes ist durch den beabsichtigten Umbau nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan hat keine relevanten Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

## **2.2 Bestandsaufnahme (IST), Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (PLAN) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut**

### **2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz**

Naturschutzgebiete und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Verzeichnis der Natura 2000 Gebiete in Sachsen liegt das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines FFH- (Flora-Fauna-Habitat) oder eines SPA- (Vogelschutz-) Gebietes.

In der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans der Stadt Dresden werden die Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen.

#### **Vegetationsflächen**

Das Plangebiet besteht aus mehreren Gebäuden sowie Parkplatzflächen. Das Plangebiet selbst ist nahezu vollständig versiegelt. Im Umfeld des Plangebietes liegen weitere Gewerbeflächen, eine große, teilweise begrünte Deponie sowie eine Justizvollzugsanstalt.

Im Bestand sind lediglich 180 m<sup>2</sup> (7 %) Vegetationsfläche als private Rasenfläche mit 4 straßenbegleitenden Robinien vorhanden sowie bis zum Hammerweg weitere 88 m<sup>2</sup> öffentliche Rasenfläche mit 1 Robinie. Alle anderen internen Flächen sind überbaut, voll- oder teilversiegelt. Geschützte Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Bäume sind im Plangebiet bis auf die straßenbegleitenden Robinien vorhanden. Die Robinien im südlichen Böschungsbereich sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.

#### **Flächenbilanz Bestand- Plangebiet:**

Kategorie	m <sup>2</sup>	%	%
			versiegelt
Gebäude	865	36	93
Betonfläche	30	1	
Betonplatten	850	35	
Kleinpflaster	505	21	
			unversiegelt
Vegetationsfläche / Rasen Süd	180	7	7
	<b>2430</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Dem Vorschlag (Umweltamt) einer ergänzenden Lückenbaumpflanzung zwischen den Robinien kann nicht auf dem privaten Grundstück entsprochen werden, da der Grenzabstand zum benachbarten öffentlichen Flurstück von mindestens 2 m nicht eingehalten werden kann. Nur im östlichen Bereich stehen noch zwei Baumstandorte zur Verfügung, hier werden Pflanzungen festgesetzt.

Eine gegebenenfalls ergänzende den Robinien vorgelagerte Pflanzung auf dem öffentlichen Grundstück kann aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitung Elt nicht erfolgen. Eine

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 22 von 37

gewünschte Beschattung des Fußweges ist durch diese Pflanzungen expositionsbedingt nicht möglich.

**Zauneidechse (*Lacerta agilis*)<sup>17</sup>**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6038 wurde durch die untere Naturschutzbehörde festgestellt, dass bei der Realisierung des Vorhabens von einer Betroffenheit mehrerer geschützter Tierarten, hier der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), auszugehen ist. Daher wurde in der Aufgabenstellung die Prüfung verlangt, inwieweit die Verbote des § 44 BNatSchG berührt sind, wie die Verbotstatbestände mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden können oder ob gegebenenfalls Ausnahmemöglichkeiten bestehen.

Als Grundlage für diese Prüfung wurde zunächst eine Präsenzkontrolle für das Vorkommen von Zauneidechsen mit 3 Erfassungstagen im Zeitraum März bis Ende April 2018 und bei positivem Ausgang dieser eine weitere halbquantitative Erfassung von April bis September 2018 vereinbart. Nach der Durchführung der ersten Begehung zur Präsenzkontrolle am 05.04.2018 ergibt sich aus gutachterlicher Sicht kein weiterer Erfassungsbedarf.

Die Vorhabenfläche selbst und das gesamte Betriebsgelände der Firma Hausmann sind als Lebensraum für Zauneidechsen ungeeignet, da die Flächen vollständig versiegelt sind und jegliche natürliche Strukturen fehlen. Es kann ausgeschlossen werden, dass dieses Gelände oder die darauf befindlichen Materiallagerstätten (Schwerlast- und Hochregale usw.) Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen sowie als Migrationskorridor oder Rückzugsraum dienen können. Dies gilt auch dann, wenn unmittelbar um das Betriebsgelände in den anderen Firmengeländen oder Grundstücken Zauneidechsen vorkommen. Nach den bisher vorliegenden Informationen über die Ausführung des Ersatzneubaus ist nicht von einer Beschattung des nordöstlich angrenzenden Waldgrundstücks (30/60) auszugehen.

Potenziell besteht die Möglichkeit, dass auf dem nordöstlich angrenzenden Waldgrundstück sowie auf dem nördlich angrenzenden Bereich des Nachbarfirmengeländes Zauneidechsen vorkommen. Von dem Vorhaben auf dem Grundstück der Firma Hausmann wären diese nicht betroffen. Vielmehr kann von einer Optimierung des (potenziellen) Lebensraumes auf dem Waldgrundstück ausgegangen werden, nachdem die Empfehlung der Unteren Forstbehörde zur Beseitigung der Bäume (gestufter Waldrand) im 3 m-Abstand zur Flurstücksgrenze gemäß Sächs-WaldG umgesetzt wurde. Für den möglichen Zauneidechsen-Lebensraum hat sich dadurch eine bessere Besonnung ergeben.

Die Vorhabenfläche hat keinerlei Potenzial als Lebensraum mit Fortpflanzungs- und Ruhestätten, so dass eine Besiedlung der Zauneidechse mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Weiterhin sind mögliche Vorkommen der Zauneidechse auf den unmittelbar angrenzenden anderen Firmengrundstücken sowie dem nordöstlich angrenzenden Waldgrundstück (30/60) weder bau-, anlage- oder betriebsbedingt von dem Vorhaben betroffen.

Aus gutachterlicher Sicht waren weiterführende Erfassungen und die damit verbundene Prüfung der Betroffenheit der Zauneidechse in einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erforderlich. Demnach wurden keine Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

---

<sup>17</sup>

Karla Nippgen (2018): Erfassung Zauneidechse für spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan 6038 Hammerweg

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 23 von 37

**Europäische Vogelarten und Fledermäuse<sup>18</sup>****Avifauna**

Das Plangebiet befindet sich in Dresden in der Gemarkung Dresden Hellerberge und umfasst das Flurstück 142. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet und entsprechend den art-spezifischen Wirkradien dessen Umfeld:

- Radius von 30 Metern um das Plangebiet: Detailerfassung europäische Vogelarten
- Radius von 150 Metern um das Plangebiet: Erfassungen störungsempfindlicher Großvögel

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte im Plangebiet als Revierkartierung in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al. 2005) mittels fünf Erfassungsterminen: 03.04.2018, 22.04.2018, 05.05.2018 (jeweils Morgenbegehung ca. 1h nach Sonnenaufgang), 09.05.2018 (Tagesbegehung Schwerunkt Neuntöter), 20.05.2018 (Morgenbegehung ca. 1 h nach Sonnenaufgang). Am 09.05.2018 erfolgte eine Gebäudeinnenkontrolle mit Nesternachsuche und Nachsuche auf sonstige Besiedlungsspuren gebäudebewohnender Vogelarten (verlassene Nester, Eischalen, Federn, Kotstellen, Gewölle etc.)

Die Erfassung der Brutvögel erfolgte sowohl optisch als auch akustisch. Zusätzlich erfolgte die Dokumentation aller gefundenen sonstigen Vogel-Nachweise (nicht optisch-akustische Nachweise wie etwa Federn, Eischalen, alte Nester, Fußspuren, Fraßspuren, Gewölle etc.).

Im Rahmen der Erfassungen gelangen keine Nachweise störungsempfindlicher Großvogelarten innerhalb des Störradius.

Im engen Umfeld des Plangebietes brüten folgende häufige, ungefährdete Vogelarten: Aaskrähe, Blaumeise, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Gartengrasmücke, Kernbeißer, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Zilpzalp. Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich ein Hausrotschwanzrevier (Brutplätze variieren) Weiterhin konnte zweimalig eine Bachstelze im Plangebiet auf Gebäudedächern festgestellt werden (03.04.2018, 20.05.2018). Dies deutet auf die Präsenz eines Bachstelzenbrutpaares hin. Haus- und Feldsperlinge sind im Umfeld des Plangebietes als Nahrungsgäste reichlich vorhanden, aktuell besetzte Brutplätze beider Arten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Im Plangebiet brütete weiterhin in der Vergangenheit ein Meisenpaar in einer defekten Lampe. Die Lampe ist inzwischen repariert. Eine aktuelle Brut konnte nicht festgestellt werden.

**Fledermäuse**

Am 15.06.2018 erfolgte zusätzlich zur Gebäudeinnenraumkontrolle vom 09.05.2018 eine weitere Kontrolle der Gebäude auf Habitatpotentiale für und aktuelle Besiedlungsspuren durch Fledermäuse (Kotstellen am Gebäudefuß, auf Fensterbrettern etc., Fettstellen an potentiellen Einflügen, Fraßplätze etc.).

Im Rahmen der beiden durchgeführten Gebäudebegehungen gelangen keine Nachweise einer Fledermausbesiedlung bzw. Hinweise auf eine Besiedlung mit Fledermäusen. Es konnten keine Kotstellen, Fraßplätze etc. festgestellt werden. Typische Strukturen wie der Spalt zwischen Regenrinne und Gebäude waren zu beiden Begehungen (innerhalb der Wochenstubezeit) nicht besiedelt.

Dennoch sind im Plangebiet potentielle Fledermausquartiere vorhanden, deren Nutzung im Jahresverlauf nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

---

<sup>18</sup> Icarus Umweltplanung (2018): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Teil europäische Vogelarten und Fledermäuse, VB-Plan Nr. 6038 Dresden Hellerberge, Hausmann Lufttechnik

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 24 von 37

Hauptgebäude: Giebelfront: Spalt hinter Trägerelement und 2 Putzschollen; Mauereinnischungen unterhalb des Daches; Spalt zwischen Regenrinne und Gebäude; Dach flächig unter der Metalldachhaube (darunter ist Dämmmaterial verbaut, welches flächig oberhalb der Regenrinne durch die Wellen-Profilierung der Dachbleche zugänglich ist).

Werkhalle: Keine Quartierpotentiale

Gebäudespalt zw. Hauptgebäude und Werkhalle: Hohlblocksteinmauer mit einigen kleinen Spalten

Entsprechend der vorhandenen Quartierpotentiale kann eine Nutzung des Plangebietes von Einzeltieren im Frühjahr und Herbst sowie gegebenenfalls auch zur Überwinterung (Dämmung unter Dachblech) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Wochenstuben und damit Reproduktionsgemeinschaften von Fledermäusen sind jedoch im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und nicht auszuschließende Wirkungen wurden im Gutachten dargestellt. Daraus wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet.

**Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen***V 1 - Artenschutzfachliche Baubegleitung*

*Abriss und Sanierung von Gebäuden sind nur mit artenschutzfachlicher Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Maßnahme dient gleichzeitig der Absicherung der artenschutzfachlich korrekten Ausführung der Artenschutzmaßnahmen.*

**Artenschutz - Kompensationsmaßnahmen**

*K 1 - Schaffung von Quartieren für gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse. Es sind 4 Nischenbrüterkästen (Kompensationsfaktor 1 : 2 für ein Hausrotschwanzpaar und 1 \* Brutverdacht Bachstelze) verteilt an Halle 1 und die neu zu errichtende Halle 2 anzubringen.*

*Weiterhin sind 3 Höhlenbrüterkästen für Meisen an den Gebäuden anzubringen bzw. zu integrieren.*

*Es sind mindestens 10 Fledermaus-Fassadenflachkästen mit integrierter Rückwand, verteilt an Halle 1 und der neu zu errichtenden Halle 2, anzubringen.*

*Die Umsetzung durch den Bauherrn sowie die Festlegung der konkreten Einbaubereiche muss in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.*

Die vorliegenden Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (K. Nippgen und ICARUS / T. Kästner) haben die Betroffenheit sowie das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten, für Fledermäuse und für Zauneidechsen geprüft.

Es ist entsprechend der Betroffenheitsanalyse und der dargestellten Wirkfaktoren zu erwarten, dass ohne die Einbeziehung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezogen auf die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze eintreten können. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch die beschriebenen Maßnahmen verhindert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus Sicht des speziellen Artenschutzes, Teil europäische Vogelarten, vollzugsfähig, da die zu erwartenden und nicht auszuschließenden negativen Wirkungen auf geschützte europäische Vogelarten in ausreichendem Maße vermieden bzw. kompensiert werden können.



**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 25 von 37

**Biologische Vielfalt**

Die vorgefundenen Rasenflächen stellen keine bedeutenden Biotoptypen dar. Nur Flächen außerhalb des Plangebietes besitzen eine höhere Wertigkeit (Waldflächen: im Landschaftsplan / Stadtbiotopkartierung als Aufschüttungen / Abgrabungen / Deponien gekennzeichnet bzw. als Kleingehölze / Gebüsche). Die benachbarten Gewerbeflächen stellen ebenfalls keine bedeutenden Biotoptypen dar, jedoch bieten die Flächen durch die Bäume und Vegetationsflächen ein höheres Potenzial. Insgesamt wird der Biotopwert als sehr gering eingestuft, geschützte Biotope wurden nicht kartiert.

Nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch die Untere Naturschutzbehörde und die gutachterliche Einschätzung zeigt sich, dass bei dieser Planung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bezogen auf die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze eintreten könnten, die negativen Wirkungen auf geschützte europäische Vogelarten aber in ausreichendem Maße vermieden bzw. kompensiert werden können

**Schutzgut Boden (Bodenfunktionen)<sup>19,20</sup>**

Der tangierende Hammerweg steigt von ca. 150 m NHN im SW bis 154 m NHN Richtung NO an. Das Plangebiet liegt demgegenüber abgesenkt und die Geländeoberfläche fällt insgesamt leicht um ca. 0,5 m in nordöstliche Richtung ab 149,70 m NHN im SW.

Das bisherige Werksgelände wurde als Einschnitt in den bestehenden flachen Hang hergestellt. Als Oberflächenbefestigung sind ca. 0,2 m starke Betonplatten sowie Kleinpflaster verlegt, der bestehende Geländesprung von ca. 3 m Höhe wird durch ca. 4 m hohe Winkelstützelemente überbrückt.

Als Leitbodenform werden im Landschaftsplan Böden anthropogener Prägung in Siedlungs-, Industrie-, und Bergbaugebieten angegeben, differenziert in Lockersyrosem aus natürlichen und anthropogenen Substraten. Das Plangebiet und dessen Umgebung (außer Südseite) werden als Flächen mit altlastenverdächtigen Ablagerungen kartiert. Aufgrund der Überbauung besteht keine Erosionsgefährdung.

Die Bodenqualität wird als gering eingeschätzt (Bodenqualität als Gesamtheit der natürlichen Bodenfunktionen einschließlich der Archivfunktion, die durch anthropogene Einflüsse unterschiedlich stark gemindert sind; maßgeblich für die Beurteilung der Bodenqualität sind die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Die natürlichen Funktionen des Bodens werden ebenfalls mit gering bewertet (Zusammenfassung der Teilfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Wasserspeichervermögen sowie Filter- und Puffereigenschaften, dargestellt ohne die derzeitigen Belastungen).

Dem Plangebiet liegt östlich gegenüber die „Deponie Hammerweg“, welche vormals aus Trümmerschutt, Bauschutt, Hausmüll, Sperrmüll und Sondermüll bestand. Die Deponie wurde saniert, indem Hausmüll entsorgt und die Absetzbecken beräumt und eine Oberflächenprofilierung und -abdeckung (2,1 m mächtig) und Flächenentwässerung sowie gezielte Versickerung des Oberflächenabflusses durchgeführt wurden.

---

<sup>19</sup> Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020

<sup>20</sup> Baugrundbüro Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt Nr. 10478/01

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 26 von 37

Die festgestellten Baugrundsichten im Plangebiet sind im Baugrundgutachten<sup>21</sup> dargestellt. Diese stellen die typisch zu erwartenden Baugrundsichten modellhaft, stark interpretiert, dar. Am Standort ist wechselhafter Baugrund mit folgender Regelschichtung vorhanden:

- Auffüllung
- obere Heidesande
- untere Heidesande

Es kann davon ausgegangen werden, dass die unteren Heidesande noch bis zur setzungsrelevanten Tiefe anstehen. Diese Baugrundsichten können auch als Homogenbereiche angesehen werden. Die Auffüllung ist von untergeordneter Bedeutung.

Der Heidesand, ist hinsichtlich seiner Durchlässigkeit nach DIN 18130 als gut durchlässig im Sinne des ATV-Regelwerkes A 138 anzusehen. Diese versickerungsfähige obere Bodenzone reicht bis in 3 m Tiefe. Für den Heidesand wurde folgender charakteristischer Durchlässigkeitswert über direkten Sicker Versuch ermittelt:  $k_f = 4,0 \times 10^{-4}$  m/s.

Für die Berechnung der Versickerungsanlage darf in Anlehnung an das ATV-Regelwerk A 138 von einem Korrekturfaktor von 2 für die Festlegung des Bemessungs- $k_f$ -Werts verwendet werden.

Für eine empfohlene Rohr-Rigolen-Versickerung ist der hydraulische Nachweis erarbeitet worden. Dieser gilt für eine angeschlossene befestigte Fläche von  $A_{red} = 1300$  m<sup>2</sup>. Es ergeben sich ca. 18 - 20 m Rigolenlänge bei einem Speicherkoeffizienten von  $e = 0,35$  (Kiesfüllung). Bei Anwendung von PE-Fertigteilen ergeben sich kürzere Versickerungsstränge.

Für die Versickerungsanlage ist auf dem Grundstück ausreichend Platz vorhanden, sie wurde auf der SO-Seite angeordnet.

Aus geologischen Aspekten ergeben sich keine speziellen Anforderungen. Das geplante Bauvorhaben hat keine geologischen oder hydrologischen Auswirkungen.

**Versiegelungsanteil**

Gegenüber dem vorgefundenen Zustand mit einer Versiegelung von 93 % wird der Versiegelungsanteil durch die Planung um ca. 13 % verringert. Die GRZ von 0,8 wird somit eingehalten.

**Flächenbilanz Planung - Plangebiet:**

Kategorie	m <sup>2</sup>	%	%
			versiegelt
Gebäude Bestand	520	21,5	80
Gebäude Planung*	760	31,0	
Stellplatzfläche (wasserdurchlässig)	100	4,0	
Zufahrten etc. Kleinpflaster	570	23,5	
			unversiegelt
Grünflächen neu	300	12,5	20
Rasen Süd Bestand	180	7,5	
	<b>2430</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

\*davon auf 80% Dachbegrünung

<sup>21</sup> Baugrundbüro Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt Nr. 10478/01

## **Schutzgut Wasser<sup>22</sup>**

### **Oberflächenwasser**

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die nächstgelegene Oberflächengewässer sind der Klotzscher Dorfbach, der ca. 1,7 km nördlich fließt und die Priebnitz als Gewässer II. Ordnung, die sich ca. 2,0 km östlich des Plangebietes befindet.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserverbreitungsgebiet des Elbtal-Grundwasserleiters als pleistozäner (Quartär) Hauptgrundwasserleiter sowie dem überlagerten präquartären kre-tazischer Grundwasserleiter.

Die natürliche Grundwassergeschützttheit wird sehr hoch eingeschätzt.

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde im Juni 2018 laut Baugrundgutachten<sup>23</sup> im Tiefenbereich bis 5 m unter Gelände nicht angetroffen.

Ein Grundwasserbeobachtungspegel mit übertragbaren Messergebnissen ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass der Schwankungsbereich des Grundwassers nur grob abgeschätzt werden kann. Laut Karte des Grundwasserflurabstandes im Landschaftsplan Dresden liegt der Abstand bei 30 bis 40 m. Laut Angaben des Umweltamtes / Cardo beträgt das langjährige Ergebnis des GW-Flurabstandes ca. 42 m unter Gelände.

Im unmittelbaren Plangebiet gibt es keine Grundwassermessstellen. Die nächstliegende automatische Messstelle (5511) des städtischen Hochwasserbeobachtungssystems Grundwasser liegt in ca. 1800 m Abstand auf einer Höhe von Ca. 111,00 m NHN.

Die Grundwasserneubildungsrate wird im Plangebiet überdurchschnittlich mit 8,0 bis 9,9 l/S\*km<sup>2</sup> angegeben. Das Plangebiet liegt bezüglich des natürlichen Wasserhaushaltes im Gebietstyp IV - versickerungsdominiert.

Bezüglich der Nitratbelastung des pleistozänen GW-Leiters werden die nördlich an den Wald anschließenden Grünlandflächen als wenig belastet charakterisiert, die nordöstlich an den Wald anschließenden Flächen liegen im Normalbereich. Die östlichen Flächen (Deponie) sind sehr stark belastet und gelten als potenzielle Nitrataustragsflächen.

### **Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe, welches dem Plangebiet am nächsten im Bereich Leipziger Vorstadt / Leipziger Hafen liegt.

In ca. 800 m Entfernung, unterhalb des Friedhofes bis an die Maxim-Gorki-Straße / Hansastrasse, reicht das überschwemmungsgefährdete Gebiet (bei HQ200 und Versagen von Hochwasserschutzanlagen) am nächsten an das Plangebiet heran.

### **Niederschlagswasser**

Mit der Planung wird der Anteil der unversiegelten Flächen erhöht. Gleichzeitig wird auch anteilig eine Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Die Bestandshalle 1 und versiegelte Flächen auf der West- und Südseite der Halle 1 bleiben weiter an die öffentliche Kanalisation angebunden. Laut Stadtentwässerung Dresden GmbH Flächenbescheid von 2003 waren nur 755 m<sup>2</sup> an den öffentlichen Kanal angebunden und laut Stellungnahme der Stadtentwässerung Dresden GmbH vom Juni 2019 können weiterhin nur 755 m<sup>2</sup> angeschlossen werden. Demnach sind das komplette Dach der neuen Halle und die übrigen versiegelten Flächen (z. B.

<sup>22</sup> Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020

<sup>23</sup> Baugrundbüro Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt Nr. 10478/01

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 28 von 37

Nordseite Halle 1 und Südseite Halle 2) in die Versickerung einzubeziehen. Ein kompletter Umbau der Regenwasseranlage zur Versickerung ist nicht möglich und sinnvoll, da der gesamte Alt-Leitungsbestand aufgenommen und neu verlegt werden müsste. Daher ist eine Einbeziehung in die Versickerung vorgesehen.

Das anteilige Oberflächenwasser der neuen Halle (mit 80 % Dachbegrünung) wird teilweise über eine zwischengeschaltete Zisterne der Versickerungsanlage im Südosten zugeführt.

**Schutzgut Luft und Klima (Stadtklima, Relief, Landnutzungsformen, Luftleitbahnen)<sup>24</sup>**

Die Windgeschwindigkeiten liegen am Standort bei ca. 3,1 bis 3,3 m/s aus hauptsächlich süd-südwestlicher Richtung.

Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als Zone geringer stadtklimatischer Veränderung gekennzeichnet. Die sich nördlich und östlich anschließenden unbebauten Gebiete sind als Kalt- und Frischluftentstehungsbereiche auf Frei- und Vegetationsflächen im Elbtal und/oder in Angrenzungen an Bebauung gekennzeichnet. Diese stellen den Grenzbereich der abkühlenden Wirkung der Kaltluft auf das Stadtgebiet dar. Dieser Bereich zieht sich nur über den südlich gelegenen Friedhof und Hechtpark tiefer in das Stadtgebiet hinein. Ein Klimagutachten ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Die Kaltluftbahn wird durch den Neubau nicht eingeschränkt. Aufgrund der hohen Versiegelung gehört das Plangebiet zum stadtklimatischen Optimierungsbereich.

Die Festsetzungen der Grünfläche im Bebauungsplan kommen den Planungshinweisen und Entwicklungsmaßnahmen des Landschaftsplans nach. Dabei wird gefordert, thermisch belastete Bereiche möglichst durch Entsiegelung und intensive Begrünung aufzuwerten und eine Verbesserung der Immissionssituation durch Emissionsminderung zu erreichen. Die Anlage der Dachbegrünung auf dem Neubau und die Schaffung von Grünflächen in den Randlagen gehen dieser Forderung nach und werden sich durch die flächige Pflanzung noch positiver auswirken.

Es wird - wie beim Schutzgut Arten / Biotop - vorgeschlagen, den bei einer GRZ von 0,8 verbleibenden unversiegelten Teil der Gewerbeflächen mit Geboten für Gehölzpflanzungen zu versehen. Gehölze mindern den direkten Oberflächenabfluss des anfallenden Niederschlagswassers und führen durch ihre Verdunstungsleistung zu einer Verbesserung des Kleinklimas an diesem Standort.

Weitere Maßnahmen zur stadtklimatischen Verbesserung wurden verworfen:

Eine ergänzende Lückenbaumpflanzung zwischen den Robinien kann nicht auf dem privaten Grundstück erfolgen, da der Grenzabstand zum benachbarten öffentlichen Flurstück von mindestens 2 m nicht eingehalten werden kann. Nur im östlichen Bereich stünden noch zwei Baumstandorte zur Verfügung, auf denen die Neupflanzung von zwei Bäumen erfolgt. Eine gegebenenfalls ergänzende - den Robinien vorgelagerte - Pflanzung auf dem öffentlichen Grundstück kann aufgrund der vorhandenen Elt-Leitung nicht realisiert werden.

Die Begrünung der Hallenfassaden ist im Bestand nicht möglich, da die Wege und Durchfahrtsbreiten sehr eng sind und zwingend erhalten werden müssen. Bei an die Hallen angrenzenden Vegetationsflächen können im fensterlosen Bereich höhere Sträucher angeordnet werden. Fassadenbegrünungen sind aufgrund der erforderlichen Fenster, Lichtbänder und Tore auf der SW-, SO- und NW-Seite nicht möglich und sinnvoll. Lediglich auf der NO-Seite stünde ein verfügbares Feld von ca. 8 m Länge zur Verfügung. Durch die angrenzende Vegetationsfläche wird auch hier einer höheren Strauchbepflanzung der Vorrang gegeben, zumal die Begrünung dieser Gebäudeseite klimatisch am unwirksamsten ist.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 29 von 37

**Schutzgut Landschaft (Landschaft, Landschaftsbild)<sup>25</sup>**

Laut Landschaftsplan liegen die Flächen im Grenzbereich zwischen der städtischen Kultur- und der Naturlandschaft und wird dem urbanen und stadtbezogener Raum zugeordnet. Das Plangebiet besitzt aktuell eine mittlere, die benachbarte ehemalige Deponie eine hohe Landschaftsbildwertigkeit.

Als naturräumlich prägende Landschaftsmerkmale werden diesbezüglich die nördlichen und östlichen Gehölzflächen charakterisiert. Der benachbarten Deponie wird als „Kuppe“ ein besonderes landschaftsbildprägendes Merkmal zugesprochen.

Mit dem geplanten Neubau und der Neuordnung der Liegenschaft wird das Landschaftsbild nur unwesentlich verändert, die grünordnerischen Maßnahmen dienen der Aufwertung der vorhandenen Flächen, deren Außenwirkung ist mit Ausnahme der Dachbegrünung, die von der Deponiekuppe sichtbar wird, gering.

**Eingriffsregelung**

Ziel der im Plangebiet durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. der entsprechenden Festsetzungen ist die Aufwertung der vorhandenen Flächen. Ein Ausgleich von zulässigen Eingriffen im Sinne des § 8 SächsNatSchG ist nicht erforderlich, da zwar eine Neubebauung stattfindet, aber die Versiegelung insgesamt reduziert wird. Gleichzeitig werden die verbleibenden Freiflächen aus ökologischer und gestalterischer Sicht aufgewertet und eine stadtlandschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Bauflächen in die Umgebung sowie eine standortgerechte Bepflanzung und Nutzung der nicht überbaubaren Flächen vorgegeben. Die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Das erklärte Ziel der Landschaftsplanung ist es, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (§ 1 BNatSchG).

Dazu sind für das Vorhabengebiet u. a.

- Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Luft bzw. Klima durch die Minderung der Gesamtversiegelung und Festsetzung einer anteiligen Dachbegrünung vermieden worden,
- Boden in seiner Funktionsfähigkeit und Substanz zurückzugewonnen worden, indem ca. 13 % der Flächen zu entsiegeln sind,
- der Flächenanteil an siedlungsklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen erhöht worden, indem 50 % der entsiegelten Fläche als Pflanzfläche hergestellt werden sowie
- das Grundwasser und Flächen für seine Neubildung anteilig gesichert worden, indem für den Neubau eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers vorgesehen wird.

**2.2.2 Mensch und seine Gesundheit****Lärmbelastung**

Der Straßenverkehrslärm der Stauffenbergallee<sup>26</sup> hat keine Auswirkungen auf das Gebiet, ebenso der Schienenverkehrslärm. Vom Fluglärm des Flughafens ist das Plangebiet nicht betroffen. Das Plangebiet wird durch die Lärmbelastung der angrenzenden Straße (Hammerweg) und benachbarter Gewerbe beeinflusst und ist selbst neben dem benachbarten Gewerbe als Quell- und Zielpunkt Lärmquelle. Durch den geplanten Neubau wird es zu keiner Erhöhung des Gewerbe- und / oder Straßenlärms durch den Transportverkehr kommen. Die Be- und Anlieferung erfolgt wie bisher, eine Veränderung der Kapazitäten ist nicht geplant. Die Gebäude selber

<sup>25</sup> Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020

<sup>26</sup> Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020

fungieren teilweise als Lärmschutz und vermeiden einen zu großen Lärmeintrag in den Straßenraum. Es ist keine schutzwürdige Bebauung benachbart.

Bezüglich des Immissions schutzes (Luftverunreinigungen, Lärm, Gerüche, sonstige Emissionen wie Licht, elektromagnetische Strahlen, Erschütterungen) sind keine Festsetzungen erforderlich.

### **Erholung<sup>27</sup>**

Das Plangebiet selbst besitzt nur eine eingeschränkte Eignung für die lokale Naherholung, die umgebende ehemalige Deponie und die Waldflächen sind geeignet für die örtliche und stadtweite Naherholung.

### **Bodenverunreinigungen**

Nach Baugrundgutachten sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Laut Landschaftsplan sind keine Altlastenverdachtsflächen im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept mit besonderem Sorgfaltsbereich gekennzeichnet.

Laut Stellungnahme des Umweltamtes (2019) ist der Standort bezüglich des Radonrisikos als vernachlässigbar einzustufen.

### **Hochwasservorsorge**

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtswirksamen Überschwemmungsgebietes der Elbe. Es ist keine Hochwasservorsorge erforderlich.

### **Klimatische Belastungen**

Die klimatische Belastung wird reduziert, da der Flächenanteil an siedlungsklimatisch bedeutsamen Vegetationsstrukturen erhöht wird (+13 % Pflanzfläche sowie 80 % Dachbegrünung des Neubaus).

#### **2.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und dessen Umgebung gibt es keine Kulturgüter von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Wert - sowie keine natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter von ideeller oder materieller Bedeutung.

#### **2.2.4 Klimawandel**

Es wird von einer Bebauung mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 ausgegangen. Es wird darauf geachtet, dass im Gewerbegebiet aufgrund der Anordnung der Zufahrten Stellplätze sowie der städtebaulichen Anordnung diese GRZ nicht überschritten wird. Oberflächenbeläge werden in Bereichen, wo es möglich ist, als Pflasterflächen ausgeführt. Es werden versiegelte Flächen zurückgebaut und als Vegetationsflächen angelegt. Die neuen Vegetationsflächen werden mit Sträuchern bepflanzt. Gleichzeitig erhält der Neubau zu 80 % ein Gründach.

Diese Maßnahmen wirken der Überwärmung des Ortes entgegen und tragen dazu bei, dass bei Niederschlagsereignissen das Regenwasser anteilig zurückgehalten wird und verzögert abfließt oder direkt verdunstet. Die vorhandene straßenbegleitende Baumreihe (Robinien) wird geschützt und trägt zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Mensch (Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme, Filterwirkung) bei.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 31 von 37

**2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern**

Der Zusammenfassung der verschiedenen Umweltauswirkungen liegt eine Matrix des Umweltamtes Dresden zugrunde (hier auf das Vorhaben modifiziert).

< Leserichtung	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur / Sachgüter
<b>Mensch</b>		<i>Nahrungsgrundlage</i> Schönheit des Lebensumfeldes	Topografie als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Trinkwassersicherung Oberflächengewässer als Erholungsraum, als Hochwassergefahr	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum Schönheit des Lebensumfeldes	Schönheit des Lebensumfeldes (Dachgrün, Baumbestand)
<b>Tiere / Pflanzen</b>	Reduzierte Überbauung bewirkt Gewinn		Boden als Lebensraum Reduzierte Überbauung bewirkt Gewinn	Oberflächengewässer als Lebensraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	(Stadt-) Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
<b>Boden</b>	Reduzierte Überbauung bewirkt Gewinn Nutzung bewirkt gegebenenfalls Verunreinigung	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss der Vegetation auf Bodenentstehung und -zusammensetzung		Einfluss des Wassers auf Bodenentstehung und -zusammensetzung Wassererosion	Einfluss des Klimas auf Bodenentstehung und -zusammensetzung Winderosion	Landschaftsformung als Flächen- bzw. Bodennutzungen	<i>Rohstoffabbau</i> <i>Bodennutzung</i> Veränderung durch Intensivnutzung / Ausbeutung
<b>Wasser</b>	Reduzierte Überbauung bewirkt Gewinn, GW-Neubildung Nutzung bewirkt gegebenenfalls OF-, GW- Verunreinigung	Vegetation als Wasserspeicher, Wasserfilter	Boden als GW-speicher, Wasserfilter		Einfluss auf Verdunstung, GW-Neubildung	Einfluss auf Makro- und Mikroklima	<i>Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor (Wasserkraft)</i>
<b>Klima / Luft</b>	Reduzierte Überbauung bewirkt Verringerung Erwärmung, Überbauung bewirkt Reduzierung Durchlüftung	Einfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einfluss auf Mikroklima	Einfluss auf Mikroklima über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	<i>Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor (Windkraft, Solaranlagen)</i>
<b>Landschaft</b>	Überbauung/ Nutzung als Störfaktor (z. B. Lärm)	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart	Klima als Charakteristikum (Reizklima, Schonklima, Stadtklima)		Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
<b>Kultur / Sachgüter</b>	Nutzung als Störfaktor	Substanzschädigung	Böden als Einflussfaktor auf Substanz	Wasserqualität als Einflussfaktor auf Substanz	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie zu Schutzgut Pflanzen und Tiere.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 32 von 37

Es wurden Maßnahmen wie Teilversiegelungen, Begrünungen und Dachbegrünungen festgesetzt.

Die geringere Versiegelung des Plangebiets im Bereich der Gewerbegebietsausweisung hat zur Folge, dass es zu einer Verringerung der Wärmeabstrahlung (durch die Bebauung) und einer Verbesserung der Regenwasserversickerung in diesem Bereich kommen wird. Gleichzeitig verringert sich der Oberflächenwasserabfluss.

Durch die Gewerbe-Nutzung, aber auch während der Bauzeit, besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages. Weiterführend wirkt sich diese Nutzung auch in Form von Bau-, Verkehrs- und Gewerbelärm auf den Menschen aus. Der anstehende Verkehr, die Heizungen und der anfallende Abfall haben Auswirkungen auf Luft und Klima.

Es wird kein neues Gewerbe angesiedelt, der Verkehr bleibt auf den bisherigen Transportverkehr beschränkt.

**2.2.6 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die Ausweisung der Baufelder innerhalb des Gewerbegebiets hat keine tiefgreifende Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten-/ Biotop; Boden; Wasser; Klima, da das Vorhaben neben dem Neubau einer größeren Produktionshalle, gleichzeitig die Reduzierung der sonstigen Befestigungen vorsieht und somit die überbaute Fläche verringert.

Der bisher fast komplett versiegelte Bereich erlaubte kaum eine Ausbreitung vegetationsdominierter Flächen und führte durch die Versiegelung zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und zu einer Verhinderung der örtlichen Versickerung. Gleichzeitig besteht eine hohe Wärmeabstrahlung durch die Bebauung und zu einer Verschlechterung des Kleinklimas.

Mit der Planung wird dieser Zustand insgesamt verbessert. Es können vegetationsdominierte Flächen zumindest auf 20 % des Flurstückes ausgewiesen werden, zuzüglich der Dachbegrünung des Hallenneubaues. Gegenüber dem aktuellen Zustand wird der Oberflächenwasserabfluss verringert und die örtliche Versickerung gefördert. Gleichzeitig kommt es zur Verringerung der Wärmeabstrahlung durch die Bebauung und zu einer Verbesserung des Kleinklimas.

Die geplanten Gehölzflächen fördern durch ihre Verdunstungsleistung die Frischluftbildung und tragen zur Bindung von Feinstaub bei. Bei Niederschlagsereignissen verzögern sie die anfallende Abflussmenge des Regenwassers. Für Tiere und Pflanzen bilden sie - wenn auch begrenzt - neue Lebensräume und Nahrungsgrundlagen.

Die Ausweisung der Gewerbefläche mit dem Neubau stellt gegenüber dem aktuellen Zustand keinen erheblichen Eingriff in die Schutzgüter und in das Landschaftsbild dar.

Der Aufenthalt des Menschen in der Landschaft kann für Tiere und Pflanzen als Störfaktor wahrgenommen werden. Da sich das Plangebiet aber in einem bisherigen größeren Gewerbegebiet befindet, stellen die festgesetzten Maßnahmen keine Störung dar. Vielmehr wird durch die Festsetzung der Grünfläche und Dachbegrünung eine Biotopvernetzung geschaffen.

**2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die mit dem Neubau der Halle 2 verbundene baurechtliche Sicherung des Bestandes ist die Voraussetzung für den Fortbestand und die weitere Gewerbeentwicklung des Betriebes Hausmann Lufttechnik GmbH & Co. KG.

Andere Entwicklungsoptionen bestanden und bestehen nicht. Es ist beabsichtigt den vorhandenen Gewerbebestandort zu erhalten und die bestehenden Einrichtungen zu ergänzen.

Die Ausweisung der Fläche für eine andere als die Gewerbegebietsnutzung (z.B. Wohnen) wäre auf Grund der (Stadttrand-) Lage und Benachbarung (Gewerbe und JVA) nicht sinnvoll, auch eine



**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 33 von 37

Ausweisung als ausschließliche Grünflächen mit Erholungsnutzungen wäre aus diesen Gründen nicht sinnvoll.

**2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Umweltzustand würde auf dem bisherigen Level mit ungünstigeren Versiegelungsverhältnissen bleiben, da sich die Planung auf bereits langfristig bewirtschafteten Gewerbeflächen bezieht. „Natürliche“ Bedingungen würden sich nicht einstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Bestandsbewirtschaftung unabhängig von betriebswirtschaftlichen Zwängen vermutlich beibehalten werden.

Ohne die Entwicklung des Gewerbestandortes würde der Gewinn an Flächen mit Biotopfunktion sowie Lebensräumen nicht entstehen. Damit würden die Funktionen der versiegelten Flächen erhalten bleiben.

Die Schutzgüter Biotope, Wasser, Klima und Boden würden sich bei Nichtdurchführung der Planung ungünstiger entwickeln.

Nur bei Abriss und fehlender menschlicher Einflussnahme würden sich die Flächen über Sukzessions- und Vorwaldstadien langsam zu Wald entwickeln. Über einen begrenzten Zeitraum würde sich die floristische und faunistische Bedeutung bzw. Wertigkeit weiter erhöhen. Das ökologische Entwicklungspotential der Flächen ist insgesamt als mittel bis hoch (Trocken- und Magerflächen) einzuschätzen. Das Plangebiet würde eine Rolle als Teil des zusammenhängenden Freiraums der benachbarten „Naturlandschaft“ am Rande der stark überprägten Stadtlandschaft übernehmen. Zur Freihaltung von sich entwickelnden wertvollen Trocken- und Magerflächen sowie Staudenfluren wäre eine dauerhafte Pflege erforderlich.

Für das Schutzgut Boden würde die Nichtdurchführung der Planung eine Beibehaltung des ungünstigen Zustandes durch die höhere Versiegelung mit sich bringen.

Für das Schutzgut Wasser würde die Nichtdurchführung der Planung ebenfalls eine Beibehaltung des ungünstigen Zustandes durch die höhere Versiegelung und fehlende Versickerung mitbringen.

Das Verkehrsaufkommen würde sich durch ausbleibenden Ziel- und Quellverkehr nicht erhöhen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist hinsichtlich der sonstigen Bauflächenentwicklung der Stadt Dresden ein negativer Effekt zu erwarten. Es ist Ziel, und mit Flächennutzungs- und Landschaftsplan bestätigt, das Gebiet als Gewerbegebiet weiterzuentwickeln.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 34 von 37

**3. Zusätzliche Angaben****3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung****Rechtsgrundlagen**Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1057, 1063)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Sächsische Naturschutz-Ausgleichsverordnung (NatSchAVO) vom 30.03.1995 (SächsGVBl. S. 148), zuletzt geändert durch Artikel 3 VO vom 03.12.2001 (SächsGVBl. S. 734)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762)
- Sächsisches Waldgesetz (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 08. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der BVerordnung vom 27. September 2017 (BGBl. 3465)

Sonstige Grundlagen:

- Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - Herausgegeben von der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) unter Vorsitz des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz, November 2003.
- Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden, 16. Juni 1995
- Umweltatlas der Landeshauptstadt Dresden; Cardo-Umweltauskunftssystem der Stadtverwaltung Dresden 2020
- Veröffentlichungen des Landesamtes für Umwelt und Geologie, Sachsen, Internet

sowie weitere Gesetze bzw. Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 35 von 37

**Gutachten und Quellen**

- Sächsische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009
- Flächennutzungsplan Dresden 2019 / Themenstadtplan Dresden 2020
- Landschaftsplan Dresden 2018 / Themenstadtplan Dresden 2020
- Baugrundbüro Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt Nr. 10478 /01
- Karla Nippgen (2018): Erfassung Zauneidechse für spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan 6038 Hammerweg
- Icarus Umweltplanung (2018): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Teil europäische Vogelarten und Fledermäuse, VB-Plan Nr. 6038 Dresden Hellerberge, Hausmann Lufttechnik

**Verfahren**

Zur Beurteilung der faunistischen, floristischen und landschaftlichen Standortmerkmale wurden die vorhandenen Angaben des Landschaftsplanes und der Gutachter zu Grunde gelegt, ergänzt durch Aussagen der Stellungnahmen des Umweltamtes und ausgewertet sowie durch die Bestandsaufnahme und Bewertung des GOP mit diesbezüglichen Erfassungen und Bewertungen ergänzt.

Zur Beurteilung der geologischen, bodenkundlichen und Grundwasser- Standortmerkmalen wurden die vorhandenen Untersuchungen des Geotechnischen Gutachtens des Baugrundbüros Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt Nr. 10478 /01 herangezogen und ausgewertet sowie durch die Bestandsaufnahme und Bewertung des GOP und die Auswertung des Landschaftsplanes sowie der Themenstadtpläne der Stadt Dresden mit diesbezüglichen Erfassungen und Bewertungen ergänzt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen war gemäß Stellungnahme der Fachbehörde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Ergebnisse der Gutachter K. Nippgen (Zauneidechse) und Icarus Umweltplanung (europäische Vogelarten und Fledermäuse) sind in die Planunterlagen Plan eingeflossen.

Ein Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 SächsNatSchG ist nicht erforderlich, da zwar eine Neubebauung stattfindet, aber die Versiegelung insgesamt reduziert wird. Somit entfällt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der einzelnen Schutzgüter unter Bezugnahme auf das Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft „Dresdner Modell“.

Eine lokalklimatische Untersuchung und eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung waren nicht erforderlich.

**Schwierigkeiten**

Keine.

**3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die grünordnerischen Maßnahmen der privaten Bauherren (wie z. B. die Umsetzung der Pflanzgebote) werden bedarfsweise durch Baukontrollen in Augenschein genommen.

Hinsichtlich des § 44 BNatSchG ist keine Befreiung notwendig.

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 36 von 37

Die Räumung des Baufeldes (Abbruch, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist nur vor dem Besetzen des Brutstandortes durch Vögel oder danach, also im nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich geregelten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Kontrolle obliegt dem Umwelt- und /oder Baugenehmigungsamt.

**3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Laut aktuell gültigem Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt die Fläche kein Bindeglied im Sinne eines Biotopverbundes dar. Die Fläche ist gewerblichen Ansiedlungen vorbehalten.

Entlang des Hammerweges wird im Maßnahmeplan eine „Grünzäsur“ dargestellt.

Es ist kein Ausgleichsbedarf für Fällungen oder anderweitigen Verlust an Biotopflächen erforderlich. Vorhandene Bäume werden mittels Pflanzbindungen gesichert. Es werden zwei neue Bäume mittels Pflanzgebot vorgesehen.

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung bzw. -bilanzierung unter Bezugnahme auf das „Numerische Bewertungsschema für Natur und Landschaft - Dresdner Modell“ war nicht erforderlich, da die Planung keinen Kompensationsbedarf mit sich bringt.

Die Ermittlung des Ausgangszustandes erfolgte im Rahmen der Analyse der städtebaulichen Gegebenheiten und Erfassung der aktuellen Biotoptypen. Diese Erfassung erfolgt flächenscharf entsprechend den örtlichen Gegebenheiten.

Für die Erholung besitzt das Plangebiet aktuell nur eine eingeschränkte Eignung im städtischen Raum, lediglich die Blickbeziehungen von der benachbarten ehemaligen Deponie sind wirksam sowie die mögliche Nutzung des Hammerweges zur Erholungerschließung (Heide/ ehemalige Deponieflächen).

Die Festsetzungen der Grünfläche und Dachbegrünung im Bebauungsplan im dargestellten Umfang begünstigen die Versickerung und mindern die Überwärmung.

Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezogen auf die Arten Hausrotschwanz und Bachstelze verhindert werden. Eine Betroffenheit für Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden, da potentielle Quartierstrukturen vorhanden sind. Über die festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird dem Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes, Teil europäische Vogelarten, vollzugsfähig, da die zu erwartenden und nicht auszuschließenden negativen Wirkungen auf geschützte europäische Vogelarten in ausreichendem Maße vermieden bzw. kompensiert werden können.

Die artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Zauneidechsen hat keine Betroffenheit für Zauneidechsen feststellen können.

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter im Sinne des Denkmalschutzes.

**4. Zusätzliche Angaben**

Der Grünordnungsplan ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 - Lageplan Bestand

Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 2 - Lageplan Planung

**Anlage 2: Begründung des Bebauungsplans**

Fassung vom 20. Mai 2020

Seite 37 von 37

**Teil C: Anlagen**

keine

**Teil D: Liste der Gutachten und Quellen**

Gutachten

- Baugrundbüro Hommel GmbH (2018): Geotechnisches Gutachten, Freistaat Sachsen Landeshauptstadt Dresden OT Hellerberge Hammerweg 25, Projekt-Nr. 10478-01
- Icarus Umweltplanung (2018): Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Teil europäische Vogelarten und Fledermäuse, VB-Plan Nr. 6038 Dresden Hellerberge, Hausmann Lufttechnik
- Karla Nippgen (2018): Erfassung Zauneidechse für spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan 6038 Hammerweg

Weitere Quellen

- Landeshauptstadt Dresden (2020): Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 22. Oktober 2020
- Landeshauptstadt Dresden (2018): Geltender Landschaftsplan, Mai 2018
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2009): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009
- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (2019): Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung (am 08. Juni 2020 genehmigt)
- Sächsische Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsplan Sachsen 2013