

Anlage 4

Begründung

zur

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

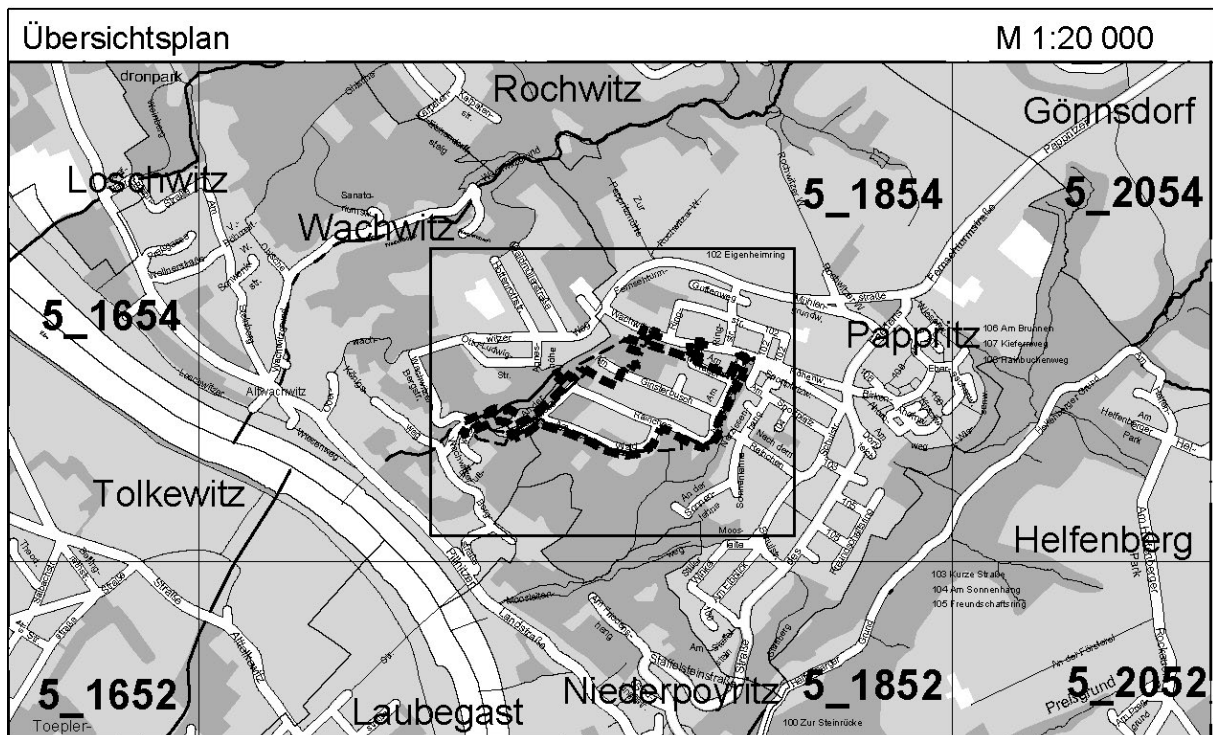
Bebauungsplan Nr. 329

Dresden-Pappritz Nr. 4

Am Mieschenhang

- Entwurf zur erneuten Veröffentlichung -

Fassung vom 30. November 2024



Dresden,

Dr. Lerm
Amtsleiter
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Anlage 3 zur Vorlage**Begründung des Bebauungsplanentwurfs**

Fassung vom 30. November 2024

Seite 2 von 104

INHALT**Teil A Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes**

1	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
1.1	Planerfordernis	5
1.2	Zielsetzung der Planung	6
1.3	Planverfahren	6
2	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	9
2.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes	9
2.2	Örtliche Situation	10
2.3	Topographie und Bodenbeschaffenheit	11
2.4	Vorhandene Erschließung	12
2.4.1	Vorhandene Verkehrserschließung	12
2.4.2	Vorhandene Stadttechnische Erschließung	14
3	Übergeordnete Planungen	15
3.1	Landes- und Regionalplanung	15
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2035+ (INSEK)	16
3.4	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEK)	16
3.5	Weitere Bebauungspläne im Umfeld	17
3.6	Gender Mainstreaming	17
3.7	Fachplanungen	17
3.7.1	Denkmalschutz	17
3.7.2	Landschaftsschutzgebiet	18
3.7.3	FFH- und Vogelschutzgebiete	18
4	Städtebauliches Konzept	19
4.1	Bauliche Entwicklung	19
4.2	Grünordnerisches Konzept	19
4.3	Artenschutz	20
4.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
4.3.2	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Betroffenheiten	21
4.3.3	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Maßnahmen	23
5	Erschließungskonzept	25
5.1	Geplante Verkehrserschließung	27
5.2	Geplante Medienererschließung	30
6	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	37
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	37
6.1.1	Räumlicher Geltungsbereich	37
6.1.2	Art der baulichen Nutzung	40
6.1.3	Maß der baulichen Nutzung	41

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 3 von 104

6.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	43
6.1.5	Größe der Wohnbaugrundstücke	44
6.1.6	Nebenanlagen	44
6.1.7	Flächen für Aufschüttungen	45
6.1.8	Verkehrsflächen	45
6.1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	45
6.1.10	Flächen für Stützkonstruktionen zugunsten des Straßenbaukörpers	46
6.2	Festsetzungen zur Grünordnung	47
6.2.1	Öffentliche Grünflächen	47
6.2.2	Private Grünflächen	47
6.2.3	Waldfläche	47
6.2.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
6.2.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	48
6.2.6	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	49
6.2.7	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB	50
6.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	51
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	51
6.4.1	Landschaftsschutzgebiet	51
6.4.2	Waldflächen und Waldabstand	52
6.4.3	Denkmalschutz	52
6.4.4	Hinweise	53
7	Flächenbilanz	54
8	Plandurchführung / Kosten	54
8.1	Entschädigungsansprüche / Überplanung privater Flächen	54
8.2	Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung	55
8.2.1	Erschließung	55
8.2.2	Ausgleichsmaßnahmen	56
Teil B	Umweltbericht	
1	Einleitung	58
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	58
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	59
1.2.1	Übergeordnete Grundsätze und Fachgesetzgebung	59
1.2.2	Vorgaben der übergeordneten und anderen Fachplanungen	59
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	61
2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	61
2.2	Bestandsaufnahme, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen je Schutzgut	62

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 4 von 104

2.2.1	Naturhaushalt und Landschaftsbild	63
2.2.2	Mensch und seine Gesundheit	76
2.2.3	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	78
2.2.4	Klimawandel	79
2.2.5	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern	80
2.2.6	Auswirkungen von Störfällen	80
2.2.7	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	81
2.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	86
2.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	87
3	Zusätzliche Angaben	87
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	87
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	88
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	88
4	Quellen: Umweltbezogene Fachgutachten, Untersuchungen, Planungen und Datengrundlagen	91
Teil C	Anlagen	
Teil D	Liste der Gutachten und Quellen	

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 5 von 104

Teil A: Begründung des Bebauungsplanentwurfs**1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****1.1 Planerfordernis**

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt, um es gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie die Erschließung zu sichern.

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsrandbereich, in dem sich der Übergang des örtlichen Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) zum unbebauten Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ungeordnet vollzieht. Die Grundstücke sind teils zu Wohnzwecken, teils als Wochenendgrundstücke oder Gärten genutzt und verfügen über unterschiedliche Baurechte. Es bestehen verschiedentlich Interessen zu einer Erweiterung oder Umnutzung von Bestandsgebäuden und zur Nachverdichtung im Gebiet. Mit dem Bebauungsplan wird die zulässige bauliche Entwicklung der Flächen unter Beachtung von Umwelt- und Erschließungsbelangen klar geregelt.

Weiterhin bestehen ungeordnete Besitzverhältnisse hinsichtlich des Eigentums an öffentlichen Erschließungsanlagen. Viele Erschließungsflächen befinden sich in Privateigentum. Die in öffentlicher Hand befindlichen Flächen sind darüber hinaus für die vom Gesetzgeber geforderten Anforderungen an Erschließungsanlagen nicht ausreichend.

Das Erfordernis für die stadttechnische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes ergibt sich zum einen aus der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (Stadtratsbeschluss von SR67-03 und SR/062/2013) und der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Der Freistaat Sachsen hat gesetzlich geregelt, dass alle Abwasserleitungen an den Stand der Technik anzupassen sind (§ 10 Satz 1 SächsWG und § 2 Abs. 1 KleinkläranlagenVO). Die vorhandenen grundstückseigenen Abwasseranlagen entsprechen zum Teil nicht den Anforderungen (Sammelgruben mit Grauwasserversickerung, Ein- und Mehrkammeranlagen). Die Landeshauptstadt Dresden hat ihre mit dem Abwasserbeseitigungskonzept eingegangene Selbstbindung zur Erschließung für das Plangebiet umzusetzen. Die Umsetzung der zentralen abwassertechnischen Erschließung war bereits bis zum 31. Dezember 2015 erforderlich. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im Gebiet wurde im Einvernehmen mit der Landesdirektion Dresden eine Überschreitung der Frist erforderlich. Die Umsetzung der Maßnahme soll im direkten Anschluss an das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen. Darüber hinaus ist die Löschwassersicherung für den südlichen Teil des Plangebietes unzureichend, die Trinkwasserversorgung erfolgt z. T. über Privatleitungen auf privaten Grundstücken. Auch die Niederschlagswasserableitung ist im Gebiet nicht geregelt, was im Fall von Starkregen zu Überschwemmungen von privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen führt.

Des Weiteren entspricht die vorhandene verkehrliche Situation nicht den gesetzlichen Vorgaben für eine gesicherte Erschließung, hier insbesondere hinsichtlich der Anforderungen für Entsorgungsfahrzeuge/ Feuerwehr.

Somit ist sowohl die maßvolle Herstellung der Verkehrsanlagen als auch der stadttechnischen Erschließung zur Sicherung der Ver- und Entsorgung erforderlich. Mit der Planung wird

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 6 von 104

dem öffentlichen Interesse nach einer geordneten und verkehrssicheren Erschließung entsprochen. Dabei ist vorgesehen, die Erschließungsflächen vor dem Hintergrund der Kosten- und Flächenminimierung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Die vorliegenden Eigentumsverhältnisse ermöglichten bisher keine Realisierung dieser notwendigen Maßnahmen. Teilmaßnahmen, wie die ausschließliche Verlegung der Schmutzwasserleitung innerhalb der jetzigen Verkehrsräume, sind gleichfalls an der Einwilligung einzelner privater Eigentümer gescheitert. Die Erstellung des Planes stellt damit auch die Voraussetzung für den Erwerb von Privatgrundstücken bzw. Teilen davon dar, die für die Erschließungsmaßnahmen unabdingbar sind.

1.2 Zielsetzung der Planung

Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung der schmutz-, niederschlags- und löschwasserseitigen als auch verkehrlichen Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit,
- Behutsame weitere Entwicklung eines Siedlungsgefüges mit geringer Dichte,
- Ausbildung eines klar definierten Siedlungsrandes zum geschützten Landschaftsraum,
- Festigung und Erhaltung des im Plangebiet gegebenen Bezuges zur Landschaft,
- Erhaltung der geschützten Grün- und Waldbereiche in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches
- Berücksichtigung des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts 2030 – Dresden auf dem Weg zur energieeffizienten Stadt
- Berücksichtigung des Gender Mainstreaming bzw. des Ansatzes der Geschlechtergerechtigkeit

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an zusammenhängenden Waldbestand der Kerbtäler Fuchsgraben, Miesche und Moosleite sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ sind im Bebauungsplan Belange des Natur- und Landschaftsschutzes besonders zu beachten. Darüber hinaus befindet sich der Waldbestand im Südwesten des Geltungsbereiches innerhalb des Denkmalschutzgebietes „Dresdner Elbhänge“.

1.3 Planverfahren

Zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau am 21. März 2012 mit Beschluss-Nr. V1449/12 der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 329, Dresden-Pappritz Nr. 4, Am Mieschenhang gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren, Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird dem Bebauungsplan zum Entwurf als gesonderter Teil der Begründung (Teil B) beigelegt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 7 von 104

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt teilweise das Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden – Pirna und Schönfelder Hochland“, weshalb parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ein Ausgliederungsverfahren für Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt wird.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der Öffentlichkeit am 4. September 2014 nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt und erörtert und hat in der Fassung vom Juli 2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18. August 2014 bis 18. September 2014 öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 8. August 2014 nach § 4 Abs. 1 BauGB um ihre Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen insbesondere zu den Belangen Umwelt, Erschließung und Baurecht abgegeben. Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in die weitere Planung eingeflossen. Die zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes beachtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 25. November 2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau mit Beschluss-Nr. V0676/15 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 21. Dezember 2015 bis einschließlich 12. Februar 2016 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 07. Dezember 2015 waren die Behörden zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erhebliche Bedenken und Anregungen bezüglich folgender Belange hervorgebracht:

- Geltungsbereich
- Erschließungsplanung/Kostenübernahme
- Flächenverfügbarkeit
- Ausgleichsmaßnahme
- Artenschutz
- Ausgliederung aus dem LSG

Aufgrund dieser Bedenken und Anregungen sowie im Zuge der Qualifizierung der Erschließungsplanung wurden Überarbeitungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Das Ergebnis der Abwägung fand Eingang in die Überarbeitung der Planung und kann in der Begründung in den jeweiligen Kapiteln sachspezifisch nachvollzogen werden.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde gegenüber dem 2015 öffentlich ausgelegten Exemplar ergänzt und geändert. Das sind im wesentlichen folgende Punkte:

1. Anpassungen des Geltungsbereiches auf Basis der Untersuchungsergebnisse

- Rücknahme der Wald- und Grünflächen einschließlich angrenzender Flächen im 30 m Waldabstand sowie der Wendeanlage im Nordwesten
- Rücknahme der Wald- und Grünfläche (hier naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) einschließlich angrenzender Flächen im 30 m Waldabstand im Südosten
- Erweiterung zur Anbindung des Wanderweges Am Rainchen im Westen

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 8 von 104

- Anpassung des Leitungsverlaufs zur Wachwitzer Bergstraße im Südwesten
 - Anpassung der Abgrenzung der Straße Am Mieschenhang entsprechend Erschließungsplanung im Osten
2. Anpassung der Verkehrsflächen auf der Basis der qualifizierten Erschließungsplanung zur Minimierung des Eingriffes in private Flächen
- Änderung Wendeanlage Am Ginsterbusch, Am Rainchen sowie Ausweichbuchten/Parkbuchten
 - geänderte Stützkonstruktionen zum Abfangen der Straßen, teilweise Böschungen mit Integration in die Verkehrsfläche
 - zusätzliche Festsetzung von Flächen für Rückverankerungen
 - zusätzliche Flächen für die Ableitung des Niederschlagswassers sowie konzeptionelle Änderung
 - konzeptionelle Änderung in Folge der Überflutungsbetrachtung
3. Vertiefung der medienseitigen Erschließung anhand des qualifizierten Erschließungskonzeptes
4. Aktualisierung des Gehölzbestandes und entsprechende geringfügige Anpassung der Baufelder an die jeweiligen Kronentraufbereiche
5. Zuordnung neuer externer naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen E1-E5 einschließlich neuer Zuordnungsfestsetzung, Wegfall der ursprünglichen Maßnahmen M1 und M2 und entsprechend der bedingten Festsetzung
6. Anpassung der Festsetzungen an neues Artenschutzgutachten
- Entfall der ursprünglichen artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Ergänzung lediglich als Hinweise
 - Ergänzung erforderlicher Nisthilfen und Ersatzstrukturen als Festsetzung
7. Erweiterung der Pflanzlisten, Änderung Substratschicht Gründach auf 12 cm
8. Änderung Höhenbezugspunkt in Rohfußboden
- Genannte Änderungen und Ergänzungen basieren teilweise auf der Erstellung folgender neuer Gutachten bzw. Aktualisierungen:
- -Qualifizierung der Erschließungsplanung (Leistungsphase (LPH) 3 mit vorgezogenen Maßnahmen aus LPH 4) einschließlich Variantenuntersuchungen zu Wendeanlagen
 - Variantenuntersuchung zur Trassenführung der Ableitung des Schmutz- und Regenwassers einschließlich geologischer Untersuchungen und Abstimmungen zur Flächenverfügbarkeit
 - Überflutungsbetrachtung des Niederschlagswassers
 - Baugrunduntersuchung, Vermessung der Grundstücke (nicht vollständig),
 - neues Artenschutzgutachten

Durch die Änderungen und Anpassungen wurden die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist eine erneute Veröffentlichung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem vorliegenden Planungsstand erforderlich.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 9 von 104

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs wie folgt geändert:

- Rücknahme der Wald- und Grünflächen einschließlich angrenzender Flächen im 30 m Waldabstand sowie der Wendeanlage im Nordwesten
- Rücknahme der Wald- und Grünfläche (hier naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme) einschließlich angrenzender Flächen im 30 m Waldabstand im Südosten
- Erweiterung zur Anbindung des Wanderweges Am Rainchen im Westen
- Anpassung des Leitungsverlaufs zur Wachwitzer Bergstraße im Südwesten
- Anpassung der Abgrenzung der Straße Am Mieschenhang entsprechend Erschließungsplanung im Osten

Zur Begründung der vorgenommenen Änderungen verweisen wir auf das Kapitel 6.1.1.

Der neu zu beschließende Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Straße Am Hügel, zuzüglich die zwei verkehrlichen Anbindungen der Straßen Am Hügel zum Wachwitzer Höhenweg und die Fortführung der Straße Am Mieschenhang, im Norden,
- die Straßen Am Mieschenhang und Am Wald im Osten,
- die Straßen Am Wald und Am Rainchen, zuzüglich die Leitungstrasse von der Straße An der Kirschwiese zur Wachwitzer Bergstraße, im Süden und
- die Straße An der Kirschwiese, die Flurstücksgrenzen der Flurstücke 102/2, 102/3, 103, 103/a, 105/g, 106/2, 106/13 und 106/15, zuzüglich die Anbindung des Wanderweges Am Rainchen von der Straße Am Rainchen und die Fortführung der Straße Am Hügel im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst

- die Flurstücke 93/1, 93/3, 93/4, 93/5, 94, 94/a, 94/1, 94/2, 94/3, 94/4, 94/5, 94/6, 94/8, 96/3, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/12, 96/13, 97, 98, 98/a, 98/b, 98/c, 100/a, 100/b, 100/e, 100/f, 100/h, 100/i, 100/1, 100/2, 100/16, 100/17, 102/2, 102/3, 102/6, 103, 103/a, 103/b, 104/3, 104/5, 104/6, 104/7, 104/13, 104/15, 104/18, 104/19, 104/20, 104/21, 104/22, 104/23, 104/24, 104/25, 104/26, 104/27, 105, 105/h, 105/k, 105/2, 105/3, 105/5, 105/6, 105/11, 105/12, 105/13, 105/14, 105/15, 105/16, 105/18, 105/19, 105/20, 106/c, 106/2, 106/3, 106/5, 106/6, 106/12, 106/13, 106/16, 106/26, 106/31, 106/32, 106/33, 106/35, 106/36, 106/37, 106/38, 106/41, 106/42, 106/43, 106/44, 106/46, 106/47, 106/48, 106/49, 106/50, 106/51, 106/52, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 107/9, 107/10, 107/15, 107/19, 107/20, 108/49, 108/51, 386, 387
- und Teile der Flurstücke 81/33, 83, 84/1, 84/11, 85/a, 91/c, 91/5, 91/9, 91/10, 91/12, 92/1, 92/2, 92/4, 93/6, 96/b, 96/c, 96/d, 99/1, 99/2, 100/3, 100/13, 101/4, 101/5, 101/6, 101/7, 101/10, 101/14, 101/15, 102/4, 102/8, 104/12, 105/g, 105/17, 106/10, 106/11, 106/15, 106/17, 106/23, 106/24, 108/f, 108/h, 108/i, 108/p, 108/11, 108/16,

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 10 von 104

108/27, 108/28, 108/33, 108/34, 108/38, 108/45, 108/48, 108/50, 110/49, 114/33, 237/8, 237/9, 237/14, 243, 385 der Gemarkung Pappritz sowie

- Teile der Flurstücke 12/i, 12/3, 231, 232/a, 232/f der Gemarkung Wachwitz.

Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im Plan im Maßstab 1 : 1 000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine maximale Ausdehnung von ca. 300 m in nord-südlicher und ca. 650 m in west-östlicher Richtung und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,3 ha.

Es handelt sich dabei weit überwiegend um Flächen in privatem Eigentum sowie um städtische Flurstücke. In städtischem Eigentum stehen einzelne Baugrundstücke sowie ein untergeordneter Teil der Straßenflurstücke.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde im vorliegenden Umgriff so gewählt, dass neben den geplanten Bauflächen die erforderlichen Erschließungsflächen zur planungsrechtlichen Sicherung und Ergänzung der bestehenden Straßen und Wegeverbindungen sowie für erforderliche Leitungstrassen im Plangebiet enthalten sind.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten vom Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden - Pirna und Schönfelder Hochland“ umschlossen. Kleine Teilbereiche entlang der Straße Am Mieschenhang liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

2.2 Örtliche Situation

Das insgesamt etwa 8,3 ha große Plangebiet befindet sich oberhalb des Wachwitzer Elbhanges im Ortsteil Pappritz. Es liegt östlich der in unmittelbarer Nähe des Fernsehturms befindlichen Siedlung am Oberwachwitzer Weg, südlich des Wachwitzer Höhenweges und westlich des von den Bächen Miesche und Moosleite jeweils gebildeten Taleinschnittes.

Vom Wachwitzer Höhenweg ausgehend ist das Plangebiet von Wohnnutzung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Die Bebauung lockert sich in ihrer Dichte nach Westen und Süden hin auf. Im südwestlichen Teil des Plangebietes, zwischen den Straßen Am Rainchen, Am Wald und An der Kirschwiese befinden sich vermehrt Gärten mit den dazugehörigen Nebenanlagen, Schuppen und Gerätehäusern bzw. Wochenendhäuser. Das trifft auch auf die Bebauung entlang des westlichen Bereichs der Straße Am Hügel zu. Die Gärten sind von einem zum Teil dichten Baum- und Strauchbewuchs geprägt.

Westlich und östlich wird das Plangebiet durch die Kerbtäler Fuchsgraben und Miesche mit zusammenhängendem Waldbestand eingefasst. Im Süden schließt sich - außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs - ein stark durchgrünter, mit Bäumen bestandener Bereich teilweise mit Gartenhäusern bzw. einzelnen Wohngebäuden an. Im Norden setzt sich die lockere Einzelhausbebauung auch außerhalb des Plangebietes fort.

Das stark durchgrünte Plangebiet mit seinen teilweise dichten Gehölzbeständen und der unmittelbaren Nähe zu Waldflächen und Fließgewässern stellt einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Zudem liegt es aufgrund seiner Stadtrandlage am Ausgangspunkt einer ausgewiesenen Luftleitbahn mit hoher Bedeutung, von der die auf den Flächen des Schönfelder Hochlandes entstehende Kaltluft zum großen Teil entsprechend der Topographie nach Westsüdwest bis ins Elbtal fließt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 11 von 104

2.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Der Geltungsbereich befindet sich regionalgeologisch am westlichen Rand des Lausitzer Granitplateaus und naturräumlich in der Dresdner Elbtalweitung, die sich zwischen den Städten Pirna und Meißen erstreckt. Das Granitplateau fällt zum Elbtal hin ca. 80 m bis 100 m steil ab.

Das Plangebiet selbst liegt am Rande des Hochplateaus und verfügt über eine bewegte Topographie. Es fällt von Nordosten nach Südwesten steil ab. Der Höhenunterschied beträgt zwischen der nördlichen Zufahrt in den Wachwitzer Höhenweg und dem südlichsten Teil der Straße Am Wald ca. 35 m.

Bodenbeschaffenheit

Im Plangebiet steht unter einer dünnen Oberbodenschicht Festgestein an, welches hier als Zweiglimmergranodiorit vorkommt. Die obere Zone (Auflockerungs-/ Verwitterungsbereich) ist unterschiedlich tief und intensiv verwittert.

Lokal können Überdeckungen aus Gehängelehm oder Löß/ Lößlehm vorhanden sein. Es ist auch davon auszugehen, dass der oberflächennahe Baugrund im Geltungsbereich infolge einer Vornutzung (heterogene Auffüllungen, Befestigungen) örtlich anthropogen beeinflusst wurde. Die Schichtenabfolge von Auffüllungen, Gehänge/ Lößlehmbedeckungen und Zweiglimmergranodiorit kann auf engstem Raum in Hinblick auf Verbreitung, Höhenlage und Mächtigkeit stark wechseln.

Gehänge-/ Lößlehme sind als mäßig tragfähig zu klassifizieren. Sie gelten als frost-, witterungs- und wasserempfindlich sowie gering durchlässig. Ihre Tragfähigkeit ist unmittelbar an den Wassergehalt gebunden, höhere Wassergehalte (Schichtenwasser, Staunässe) bedingen zum Teil erhebliche Tragfähigkeitsverluste und bei Belastung auch ein höheres Setzungspotential.

Das Festgestein Zweiglimmergranodiorit einschließlich seiner Zersatz- und Verwitterungsprodukte ist geotechnisch günstiger zu bewerten. Es zeichnet sich durch eine gute Tragfähigkeit sowie durch eine geringere Frost- und Wasserempfindlichkeit aus. Bei Bodenarbeiten ist jedoch mit einem erhöhten Aufwand bezüglich des Lösens aus dem Gesteinsverbund zu rechnen.

Oberflächennah anstehende Auffüllungen sind häufig als unterschiedlich tragfähig sowie setzungsempfindlich, d.h. mit speziellen Gründungserfordernissen, zu klassifizieren.

Hydrogeologie

Die hydrogeologischen Verhältnisse werden im oberflächennahen Bereich einerseits von wasserstauenden bis wasserhemmenden, bindigen Gehänge-/Lößlehm geprägt. Andererseits wird Grundwasser im Zweiglimmergranodiorit (Festgestein) auftreten. Es ist als Kluftgrundwasser an geöffnete Wasserwegsame Klüfte und Spalten gebunden. Grundsätzlich sind jahreszeitlich schwankende Grundwasserstände vorhanden, die kleinräumig wechseln.

Es liegen oberflächlich ungünstige Versickerungsbedingungen vor.

Schichten- und Quellwasser

In den Gehänge-/Lößlehm ist mit Schichten- und Hangwasser, vorrangig in sandig-kiesigen Partien, zu rechnen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 12 von 104

Im Bereich der Flurstücke 104/21 und 84/1 der Gemarkung Pappritz und dem betreffenden Abschnitt der Straße Am Rainchen kommt es zu temporärem Austritt von Schichtenwasser aus dem Hang auf die Straße. In der Vergangenheit führte dies im Winter mehrfach zu einem Überfrieren mit entsprechender Eisglätte.

Oberflächenwasser

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich drei Gewässerläufe.

Südlich der Straße Am Rainchen entspringt auf dem Flurstück 85 a der Gemarkung Pappritz unterhalb einer Verfüllung im ehemaligen Kerbtal die Reenchenquelle (Moosleite). Von der Reenchenquelle mündet die Moosleite weiter unterhalb in die Miesche. Benachbart zum nördlichen Teil der Straße Am Mieschenhang liegt die Mieschenquelle. Die Miesche und die Moosleite, Gewässer 2. Ordnung, die zum Gewässersystem Moosleite gehören, verlaufen als offene Bäche in den östlich und südöstlich des Plangebietes gelegenen Tälern im Bereich des Waldes.

Westlich des Plangebietes entspringt an der Fuchs-Quelle der ebenfalls als Gewässer 2. Ordnung klassifizierte Fuchsgraben. Er verläuft ebenfalls in einem bewaldeten Taleinschnitt als offener Bach.

Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Dresden keine Altstandorte bzw. -ablagerungen verzeichnet.

Im Plangebiet ist eine kleine Teilfläche des in den Geltungsbereich des B-Planes hineinreichenden Flurstücks Nr. 85 a, Gemarkung Pappritz, wie das gesamte Flurstück 85a und Teile des Flurstücks Nr. 84/1 (außerhalb des Geltungsbereiches) als Altlastenverdachtsfläche/ Altablagerung mit der Altlastenkennzahl (AKZ) 104334, Verfüllung Am Mieschenhang, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet. Es handelt sich hier um eine Verfüllung überwiegend aus natürlichem Material (Schluff und sandig-grusiger sowie steiniger Granitzersatz) mit Anteilen von Bauschutt, Bauabfällen, Asphaltbruchstücken, Kohlengrus, Asche und Hausmüll, die in der Vergangenheit zur Stabilisierung der vorbeiführenden Straße Am Rainchen eingebracht wurden. Die Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind lediglich beim Parameter Fluorid geringfügig überschritten /13, 14/. Ein Handlungsbedarf besteht derzeit nicht. Im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenausbau und der Errichtung einer umfassenden Stützkonstruktion in diesem Abschnitt der Straße Am Rainchen, wird die Teilfläche des Flurstücks 85 a sowie weitere Randbereiche der Straße, unter ingenieurtechnischer Begleitung aufgenommen, das dabei ausgehobene Material der Ablagerung wird fachgerecht entsorgt.

2.4 Vorhandene Erschließung**2.4.1 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist von der Pillnitzer Landstraße aus über die Wachwitzer Bergstraße, den Oberwachwitzer Weg und den Wachwitzer Höhenweg verkehrlich erschlossen. Von Norden gelangt man über die Schönfelder Landstraße, die Pappritzer Straße, die Fernsehturmstraße und über den Wachwitzer Höhenweg zum Plangebiet.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 13 von 104

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Verkehrserschließung über die Straßenzüge Am Mieschenhang, Am Hügel, Am Ginsterbusch, Am Rainchen, An der Kirschwiese und Am Wald. Die Flächen sind öffentlich gewidmet, stehen jedoch zum überwiegenden Teil in privatem Eigentum. Der westliche Abschnitt der Straße Am Hügel ist ein reiner Privatweg.

Entsprechend der maßgeblichen Nutzungen Wohnen und Erholung ist vorrangig von Quell- und Zielverkehren auszugehen.

Einzelne bauliche Maßnahmen wurden zu unterschiedlichen Zeiten im Bereich der Straßenzüge umgesetzt. Ein grundhafter Ausbau erfolgte jedoch bisher für keinen der Straßenzüge. Bis auf einen ca. 300 m langen Abschnitt des Straßenzuges Am Rainchen sind die vorhandenen Straßenzüge als Mischverkehrsflächen ohne baulich abgetrennte Seitenbereiche ausgebildet und überwiegend mit einer Oberflächenbefestigung aus einer ungebundenen Tragschicht und Asphalt versehen.

Die Straßenzüge Am Wald und Am Hügel sind hingegen nicht mit Trag- und Deckschicht befestigt. Der vorhandene Aufbau Am Rainchen ist in einem Teilabschnitt infolge Schichtenwasseraustritts, möglicherweise auch aufgrund des Wasserstaus im Untergrund und nur unzureichender Sicherungsmaßnahmen in der Vergangenheit, nicht dauerhaft standsicher. Es zeigen sich Risse und Absenkungen in der Oberfläche.

Infolge der Hangneigung sind die an die Fahrbahn angrenzenden Grundstücke im Plangebiet abschnittsweise mit Stütz- und Begrenzungsmauern sowie Zäunen und Hecken eingefasst.

Folgende Breiten sind im Bestand vorhanden:

Am Mieschenhang	3,70 m – 6,00 m
Am Hügel	2,80 m – 3,10 m
Am Hügel	4,00 m – 4,40 m (Querverbindung zum Wachwitzer Höhenweg)
Am Ginsterbusch	3,00 m – 4,00 m
Am Rainchen	4,00 m – 5,20 m
An der Kirschwiese	2,70 m – 4,00 m
Am Wald	2,60 m – 3,30 m.

Die derzeitigen Verkehrsanlagen weisen teilweise unzureichende Querschnitte auf, Park-, Ausweich- und Wendemöglichkeiten fehlen zum Teil vollständig. Daher entsprechen sie nicht den gesetzlichen Vorgaben und sind entsprechend auszubauen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücken. Aufgrund der geringen Breiten der vorhandenen Straßenzüge können im öffentlichen Raum nur sehr eingeschränkt Fahrzeuge abgestellt werden.

Radverkehr

Für Radfahrer stehen im Bestand keine Radverkehrsanlagen zur Verfügung.

Fußgängerverkehr

Für Fußgänger steht derzeit an dem Straßenzug Am Rainchen abschnittsweise ein mit Hochbord abgegrenzter Gehweg zur Verfügung. Weitere separate Gehwege sind nicht vorhanden, die fußläufige Erschließung erfolgt unter Nutzung der Mischverkehrsflächen der vorhandenen Straßenzüge.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 14 von 104

Das Plangebiet ist über straßenunabhängige Wegeverbindungen an seine Umgebung angebunden. So besteht ein Wanderweg entlang der Straßenzüge Am Rainchen und Am Wald mit Fortführung über das Plangebiet hinaus über den Taleinschnitt des Fuchsgrabens in Richtung Westen bzw. nach Süden zur Agneshöhe sowie über den Taleinschnitt der Miesche in Richtung Osten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet kann mit öffentlichem Personennahverkehr erreicht werden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in ca. 470 m Entfernung westlich in der Fernsehturmsiedlung und ist über den Wachwitzer Höhenweg bzw. über den Wanderweg Am Rainchen zu erreichen. Hier verkehrt die Buslinie 61 der Dresdner Verkehrsbetriebe mit Anbindung in Richtung Weißig bzw. Löbtau. In östlicher Richtung befindet sich eine Haltestelle der Regionalbuslinie 98 in ca. 560 m Entfernung. Die ÖPNV-Anbindung ist als ausreichend einzuschätzen.

2.4.2 Vorhandene Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist ca. zu 80 % bereits bebaut. Die Versorgungsanlagen sind teilweise öffentlich, teilweise bestehen private Leitungen. Die meisten Medientrassen verlaufen über private Grundstücke. Eine Anbindung des Plangebietes an die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Bestand ist gekennzeichnet durch eine unregelmäßige Ableitung des Regenwassers im Gebiet bzw. aus dem Gebiet heraus.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Bestand durch dezentrale Abwasserbehandlung, die größtenteils nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen.

Zurzeit ist im Bebauungsplangebiet von 83 Grundstücken auszugehen, welche ihr Abwasser dezentral entsorgen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- 4 Grundstücke mit biologischer Kleinkläranlage (Stand der Technik)
- 18 Grundstücke mit Abwassersammelgrube (ohne Nachweis zum Stand der Technik)
- 14 Grundstücke mit Abwassersammelgrube einschließlich Grauwasserversickerung (nicht Stand der Technik)
- 34 Grundstücke mit Ein- bzw. Mehrkammeranlage (nicht Stand der Technik)
- 13 Grundstücke mit unbekannter Abwasseranlage

Insofern wird der Stand der Technik bei der Abwasserbeseitigung derzeit nur auf maximal 22 Grundstücken eingehalten.

Oberflächenwasser der Verkehrsflächen

Das Oberflächenwasser der vorhandenen befestigten Verkehrsflächen versickert größtenteils in den Randbereichen der Erschließungsstraßen bzw. in unbefestigten Fahrbahnen. Im Straßenzug Am Mieschenhang sind einzelne seitliche Ausleitungen in die Hangböschung der Miesche vorhanden. Einzelne Rohrleitungen aus den Straßenzügen Am Hügel und Am Ginschterbusch mit Ausleitungen in die Böschung der Miesche queren den Straßenzug Am Mieschenhang.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 15 von 104

Beidseitig der Einmündung des Straßenzuges Am Wald ist im Straßenzug Am Rainchen über eine Länge von ca. 230 m ein Regenwasserkanal vorhanden mit Ausleitung in das Kerbtal der Moosleite an der Reenchenquelle (Flurstück 85/a der Gemarkung Pappritz).

Trink- und Löschwasser

Im Plangebiet sind Trinkwasserleitungen der Sachsen Energie/Sachsen Netze in den Straßenzügen vorhanden, die grundsätzlich keinen Erneuerungsbedarf aufweisen. In den Straßenzügen bzw. auf den privaten Flächen An der Kirschwiese und Am Wald befinden sich zudem Privatleitungen. Somit ist die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht uneingeschränkt gesichert.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung von 48 m³/h über 2 Stunden ist nur im Umkreis von 300 m von dem Straßenzug Wachwitzer Höhenweg gegeben. Im übrigen Plangebiet ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz im Bestand nicht sichergestellt.

Stromversorgung

Das Plangebiet ist stromseitig erschlossen, wobei sich in weiten Teilen Freileitungen finden.

Gas

Es befinden sich Gasleitungen in den Straßenzügen Am Mieschenhang zwischen Wachwitzer Höhenweg und Am Ginsterbusch sowie Am Hügel zwischen Wachwitzer Höhenweg und Am Mieschenhang. Über diese ist eine Versorgung der anliegenden Grundstücke gewährleistet.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich mehrere Telekommunikationslinien der Telekom. Der flächenhafte Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist weitgehend abgeschlossen.

3 Übergeordnete Planungen**3.1 Landes- und Regionalplanung**

Die grundsätzlichen Festsetzungen der räumlichen Entwicklung des Freistaates Sachsen aus dem Landesentwicklungsplan werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge (zweite Gesamtfortschreibung seit 17. September 2020 wirksam) ausgestaltet und räumlich konkretisiert. Mit Normenkontrollurteil des OVG Bautzen vom 11.05.2023 (Az. 1 C 72/20) wurden die Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung des Regionalplans 2020 für unwirksam erklärt. Vom Urteil betroffen ist damit (nur) das Kapitel 5.1.1 Windenergienutzung in seiner Gesamtheit. Zudem wurden mit Urteilen vom 23. November 2023 auch Kapitel 4 und 5.2 zur Freiraumentwicklung sowie über die Wasserversorgung für unwirksam erklärt (1 C 74/21, 1 C 75/21, 1 C).

Der Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge trifft für das Plangebiet selbst keine regionalplanerischen Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dargestellt. Lediglich im Bereich des schmalen Streifens zur Einordnung der Leitungsführung zur Wachwitzer Bergstraße bestehen kleinflächig Darstellungen als Grün- und Freifläche, Zweckbestimmung sonstiger Garten sowie als Wald.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 16 von 104

Die Festsetzungen innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes sind demnach im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Zukunft Dresden 2035+ (INSEK)

Am 2. März 2023 wurde durch den Stadtrat die 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts "Zukunft Dresden 2035+" beschlossen. Darin wird u. a. das Ziel der weiteren Qualifizierung Dresdens als Wohnstandort formuliert, so die Schaffung von bedarfsge-
rechtem und zukunftsfähigem Wohnraum für alle.

Mit der Entwicklung neuer Wohnungsbaustandorte reagiert die Landeshauptstadt Dresden auf die anhaltende und steigende Wohnungsnachfrage, die aus dem langjährigen und erwarteten Bevölkerungswachstum sowie dem inzwischen angespannten Wohnungsmarkt resultiert. Bei der 2021 vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica erstellten gesamtstädtischen Wohnbauflächenprognose wurde für Dresden von 2020 bis zum Jahr 2035 ein Neubaubedarf von ca. 3.700 Wohnungen im kleinteiligen Wohnungsbau (Eigenheime) und ca. 16.400 Wohnungen in kompakter Bauweise (Geschosswohnungsbau) ermittelt. Darüber hinaus besteht bis 2035 ein Bedarf an rund 10.000 zusätzlichen Sozialwohnungen, der durch die Schaffung mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen gesichert werden soll.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 329 und seinen spezifischen Festsetzungen werden Wohnbauflächen für Eigenheimstandorte im Stadtgebiet geschaffen und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEK)

Das vom Stadtrat 2013 beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept bekräftigt die Verpflichtung, welche die Stadt mit dem Beitritt zum Klima-Bündnis eingegangen ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um zehn Prozent zu senken. Die begrenzten Mittel sollen zielgerichtet so eingesetzt werden, dass der Verbrauch an fossiler Energie sinkt und gleichzeitig die Attraktivität des Standortes und die Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft langfristig gesichert wird.

Am 30. Januar 2020 hat der Dresdner Stadtrat die Fortschreibung der Klimaschutzziele mit einer deutlich vor 2050 zu erreichenden Klimaneutralität und der Überarbeitung des bestehenden Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes beschlossen. In diesem Beschluss wird der Klimaschutz zur städtischen Aufgabe von höchster Priorität für die Daseinsvorsorge erklärt. Am 15. Dezember 2022 hat der Stadtrat u.a. beschlossen, dass im Rahmen der IEK-Überarbeitung das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 festgeschrieben wird. Der Prozess der IEK-Fortschreibung ist derzeit noch in Bearbeitung.

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

- Verstärkte Nutzung von Erneuerbaren Energien, z. B. Solarthermie und Photovoltaik
- Steigerung der Effizienz von Energieanlagen
- Reduktion des Energieverbrauches
- Erweiterung, qualitative Modernisierung und Flexibilisierung des Fernwärmesystems und Erhöhung des Anteils an Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 17 von 104

- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)
- Förderung der Nutzung von Erdgas und Strom im Mobilitätsbereich

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen das dargestellte Ziel des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes.

Die Berücksichtigung im Planverfahren und dessen Umsetzung sollen dafür sorgen, dass Dresden auch langfristig ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer preiswerten, sicheren und umweltverträglichen Energieversorgung ist.

3.5 Weitere Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen folgende rechtskräftige Bebauungspläne bzw. Vorhabenbezogene Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 238.1 Dresden-Pappritz Nr. 3, Turmstraße, in Kraft getreten am 21. August 2003
- Bebauungsplan Nr. 236.1 Dresden-Pappritz Nr. 1, Am Helfenberg, in Kraft getreten am 15. März 1995
- Bebauungsplan Nr. 237 Dresden-Pappritz Nr. 2, Elbblick, in Kraft getreten am 4. November 1996

Derzeit in Aufstellung befindet sich hier der folgende weitere Bebauungsplan:

- Bebauungsplan Nr. 372 Dresden-Wachwitz Nr. 2, Wachwitzer Bergstraße, frühzeitige Beteiligung November 2012

3.6 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten.

Bebauungspläne beinhalten in aller Regel per se keine Genderrelevanz.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Schaffung hochwertiger Einzelhausstandorte in durchgrünter Lage. Die individuellen Bedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können in ausreichendem Maße zur Geltung kommen. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen aller Geschlechter Sorge zu tragen.

Gleichzeitig wird dem Erholungsanspruch durch Sicherung der Gartengrundstücke bzw. Grün- und Waldflächen Rechnung getragen.

3.7 Fachplanungen**3.7.1 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit der Villa Am Rainchen 7 einschließlich ihrer Einfriedung ein gemäß § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal geschütztes Gebäude. Der Bestand des Kulturdenkmals wird im Rahmen der Planung dauerhaft gesichert.

Zudem grenzt das Plangebiet an das benachbarte Denkmalschutzgebiet „Elbhänge Dresden“, das im Bereich der Leitungsführung zur Wachwitzer Bergstraße vom Plangeltungsbereich berührt wird. Hier sind Auswirkungen der erforderlichen Maßnahmen mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 18 von 104

3.7.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ an bzw. überlagert dieses auf kleinen Teilflächen entlang der Straßenzüge Am Mieschenhang und Am Rainchen, die für den Straßenausbau im Zuge der Umsetzung der Erschließungsplanung beansprucht werden.

Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG

Ein Ausgliederungsverfahren für diese Teilflächen ist bereits eingeleitet und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um das Landschaftsschutzgebiet durch Ausgliederung von Flächen aus dem Schutzgebiet an diesen Stellen neu abzugrenzen und Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auszuschließen.

Die Beteiligung der Naturschutzverbände zur Ausgliederung aus dem LSG wurde im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes 2016 durchgeführt. Eine Ausgliederung wurde für in Rede stehende Bereiche zugunsten der Verkehrserschließung des Gebietes prinzipiell gesehen.

Der damalige Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste mehr Flächen innerhalb der Abgrenzung des LSG als der vorliegende Planungsstand. Geringfügige Anpassungen ergeben sich weiterhin östlich der Straße Am Mieschenhang infolge der Einordnung von Einläufen zur Verbringung des Niederschlagswassers.

Durch das Umweltamt wurde eingeschätzt, dass eine erneute Beteiligung der Naturschutzverbände im Rahmen der erneuten Offenlage in Folge der Verringerung der Flächeninanspruchnahme bzw. der geringfügigen Gebietsänderungen der verbleibenden Flächen nicht erforderlich wird. Entsprechend wird hier davon abgesehen. Die Ausgliederungsunterlagen werden entsprechend aktualisiert (Übersichtsplan siehe Anlage 1). Die Ausfertigung der Ausgliederungsverordnung erfolgt zum Satzungsbeschluss.

Befreiungsverfahren für Realisierung der Entwässerungsleitung

Für den Eingriff in das LSG durch den Bau der Schmutz- und Regenwasserleitung mit Anschluss an die Wachwitzer Bergstraße wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren durchgeführt. Antragsteller ist hier die Stadtentwässerung Dresden GmbH. Die Befreiung muss zum Satzungsbeschluss vorliegen oder in Aussicht stehen.

3.7.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Elbhänge zwischen Loschwitz und Bonnewitz“, welches westlich des Geltungsbereiches mit einem Ausläufer im Kerbtal des Wachbergbaches in einem Mindestabstand von 200 m Entfernung zum Wachwitzer Höhenweg verläuft. In dieser Distanz befindet sich die Ortslage Pappritz mit Siedlungsbereichen. Der gesamte westliche Teil des FFH-Gebietes zieht sich entlang des Wachwitzgrundes und des Wachbergbaches von Höhenlagen von ca. 285 m Höhe Richtung Elbtal auf ca. 170 m Höhe. Ein weiterer Teil verläuft östlich in einem Mindestabstand von ca. 500 m entlang des Wachwitzbaches und des Wachwitzgrundes in ähnlicher Höhenlage.

In südlicher Richtung verläuft entlang des Elbtales das Natura 2000-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ in einer Entfernung von ca. 400 m zum Geltungsbereich.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 19 von 104

Damit liegt der Geltungsbereich in einer ausreichenden räumlichen Distanz zu den genannten FFH- und Vogelschutzgebieten.

4 Städtebauliches Konzept**4.1 Bauliche Entwicklung**

Das an die vorhandene Bebauungsstruktur anknüpfende städtebauliche Konzept des Bebauungsplanentwurfes sieht eine Weiterführung der einreihigen, lockeren und durchgrünten Bebauung mit individuellen Eigenheimen entlang des vorhandenen Straßennetzes vor. Zu den bestehenden Baurechten kommen maßvolle Ergänzungen für weitere Eigenheime hinzu. Der Siedlungsrand wird damit durch die einseitige Bebauung der Straßen Am Wald, An der Kirschwiese, Am Rainchen und Am Mieschenhang klar definiert.

Zudem ist die Gestaltung eines harmonischen Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum und das Bewahren der ausgeprägten Grünstrukturen im Plangebiet als wesentliche Standortqualität ein wichtiges Ziel. Im Zusammenspiel zwischen dem Bestand, den wertvollen Gehölzen, Grün- und Landschaftsräumen sowie wenigen ergänzenden Neubauten kann der Charakter des Gebietes als attraktiver, lebenswerter Wohnstandort fortgeschrieben und gesichert werden.

4.2 Grünordnerisches Konzept

Parallel zum Bebauungsplan wurde der Grünordnungsplan hinsichtlich Analyse und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter zur Entwicklung grünordnerischer Maßnahmen grundsätzlich entsprechend der aktuellen Gutachten und Bestandsaufnahmen überarbeitet und diese in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Die Lage des Plangebietes am Rande des Siedlungskörpers mit Übergang zum Landschaftsraum sowie seine vorhandene naturräumliche Qualität verlangen besonderes Augenmerk bei der Planung. Es ist Ziel, die hohe Durchgrünung und die ökologische Qualität des Standortes zu sichern, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu mindern und einen gut gestalteten Übergang zur Landschaft zu erzielen.

Im Konzept der Grünordnung sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB) enthalten, die anhand der Anregungen und aktueller Feststellungen vor Ort angepasst wurden.

Wichtiger Bestandteil der Grünordnung ist der Erhalt vorhandener, prägender Gehölze und Gehölzstrukturen zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes, der Durchlüftung und zum Erhalt von Lebensräumen. Mit den Festsetzungen zum Baumerhalt bzw. zur Bindung von Gehölzflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bleiben Gehölzstrukturen auf privaten Grundstücken erhalten, die einen besonderen ökologischen oder landschaftsgestalterischen Wert haben. Der vorhandene hohe Durchgrünungsgrad, der typisch für das Landschaftsbild im Mieschenhanggebiet ist, wird auch zukünftig gesichert.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 20 von 104

Neben Festsetzungen zur Verringerung der negativen Auswirkungen einer Bebauung im Plangebiet selbst enthält der Bebauungsplan konkrete Zuordnungsfestsetzungen zur nunmehr externen Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die ursprünglich im Geltungsbereich befindlichen Maßnahmen können entweder in Folge fehlender Zustimmung des privaten Eigentümers zur Umsetzung der Maßnahme oder zum Flächenankauf durch die Landeshauptstadt nicht realisiert werden.

Um die artenschutzrechtliche Aspekte umfassend zu berücksichtigen, wurden die erforderlichen Maßnahmen und Hinweise aus dem aktualisierten Artenschutzfachbeitrag aufgenommen.

4.3 Artenschutz

Nach dem Urteil C-98/03 des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) vom 10.01.2006 und dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 ist für alle Vorhaben (auch außerhalb von FFH und Vogelschutzgebieten) eine artenschutzrechtliche Prüfung für streng und besonders geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; europäische Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie und Rote-Liste-Arten hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit in ihren Lebensräumen erforderlich. Nach nationalem Recht werden die Anforderungen des Artenschutzes primär durch den § 44 Abs. 1 BNatSchG definiert. Bei Anwendung dieser nationalen Schutzbestimmungen sind die Europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL) zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dabei zu prüfen, inwiefern durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten können. Innerhalb eines speziellen artenschutzrechtlichen Gutachtens sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Abwendung der Verbote des § 44 BNatSchG im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG darzulegen. Dazu zählen geeignete Maßnahmen, durch die Verbotstatbestände vermieden werden können oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen. Zu beachten sind auch die Anforderungen der Ausnahmenvorschrift des Art. 12 und 16 FFH-RL sowie Art. 5 der VogelschutzRL im Rahmen einer möglichen Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG.

4.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Betroffenheit besonders geschützter Tierarten möglich. Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt und durchgeführt.

Es erfolgte eine Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen und die Betroffenheit von europäischen Vogelarten, Fledermausarten, Reptilien (insbesondere Zauneidechse), Amphibien und xylobionten Käfern (insbesondere Eremit/Juchtenkäfer). Dabei war für den Bebauungsplan-Entwurf eine Überarbeitung der ursprünglichen speziellen Artenschutzprüfung vom 04.11.2013 aufgrund der geänderten Abgrenzung des Plangebietes und aufgrund des zeitlich lange zurückliegenden Erfassungszeitraums erforderlich.

Die erneute Erfassung erfolgte im Bereich der Leitungstrasse sowie entlang bestehender Wege innerhalb des Plangebietes. Auf den Flächen wurde zudem auf Grundlage der Erfassungsergebnisse von 2013 sowie unter Berücksichtigung der durchgeführten Datenrecherche eine Worst-Case Abschätzung durchgeführt.

Im Zuge der Erfassungen 2022 wurden insgesamt 11 potentielle Habitatbäume im Bereich der Leitungstrasse und angrenzenden Flächen nachgewiesen. Eine Relevanzprüfung ergab

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 21 von 104

eine Betroffenheit von 37 potentiell innerhalb des Untersuchungsgebietes brütenden Vogelarten und von insgesamt 5 Fledermausarten und einer Artengruppe, welche innerhalb der Untersuchungsgebiete geeignete Quartierstrukturen finden. Reptilien, Amphibien und xylobionte Käfer wurden im Zuge der Begehungen nicht nachgewiesen, potentielle Habitatstrukturen sind jedoch innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden.

Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen, Gebäudeabrisse, Gehölzrodungen oder sonstige Flächeninanspruchnahmen kann es grundsätzlich zur Tötung oder Verletzung von Individuen der im Gebiet vorkommenden geschützten Vogel- oder Fledermausarten oder zu Zerstörungen von deren Lebensstätten kommen. Um diese Beeinträchtigungen zu verhindern, werden die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Beachtung und Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kann die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht berührt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Für die im Rahmen von Fäll-, Abbruch- oder Umbauarbeiten notwendige Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu beantragen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt, finden sich jedoch auf benachbart gelegenen Flächen. Es handelt sich um Streuobstwiesen sowie um den Verlauf der Bäche Miesche und Moosleite. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine behutsame bestandsnahe Weiterentwicklung der Gebäudestruktur sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen der Planung auf diese Biotope nicht ableitbar.

Der Verlust ökologisch wertvoller Strukturen innerhalb des Plangebietes in Folge der Überplanung wird im Rahmen der getroffenen Festsetzungen angemessen ausgeglichen.

4.3.2 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - BetroffenheitenEuropäische Brutvogelarten

Für das Plangebiet wurden im Rahmen der Relevanzprüfung insgesamt 37 Brutvogelarten ermittelt, für die geeignete Bruthabitate vorhanden sind. Nach der Tabelle der regelmäßig in Sachsen auftretenden Vogelarten können die 37 Vogelarten in 3 Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung (Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hohltaube) und 34 häufige Vogelarten unterteilt werden.

Dabei wurden Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohltaube als Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung näher untersucht.

Die nachgewiesenen häufigen Brutvogelarten wurden bezüglich ihres Vorkommens sowie hinsichtlich einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes im Plangebiet überschlägig geprüft. Diese Arten weisen einen günstigen Erhaltungszustand in Sachsen auf. Deutschlandweit gelten die Arten Kleinspecht, Star und Trauerschnäpper als gefährdet. Die Klappergrasmücke, Haussperling, Trauerschnäpper und Wintergoldhähnchen werden in der Vorwarnliste Sachsens geführt sowie der Feldsperling und der Grauschnäpper auf der Vorwarnliste Deutschlands. Alle anderen im Plangebiet nachgewiesenen häufigen Brutvogelarten sind in Sachsen nicht als gefährdet eingestuft.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 22 von 104

Für die herausgehobenen Brutvogelarten Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohltaube und für die häufigen Brutvogelarten werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG getroffen (Bezeichnung wie im Gutachten): V1 – Baustelleneinrichtung, V2 – Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche, Bauzeitenregelung, V3 – Beauftragung Fachgutachter für besonderen Artenschutz vor Baufeldfreimachung, V4 – Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen, V5 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren und V7 – Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen. (vgl. Kap. 4.3.3)

Fledermäuse

Im Rahmen der Relevanzprüfung und unter Beachtung der Untersuchungsergebnisse von 2013 wurden insgesamt 5 Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus) und eine Artengruppe (Mausohrfledermäuse) ermittelt, welche innerhalb des Plangebietes geeignete Quartierstrukturen finden. Bestand und Betroffenheit der im Plangebiet zu erwartenden Fledermausarten werden nach gebäudebewohnenden und gehölzbewohnenden Fledermausarten getrennt betrachtet.

Im Plangebiet befinden sich Gebäude, welche vereinzelte potentielle Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten aufweisen (z.B. abblätternder Putz, schadhafte Stellen im Mauerwerk oder Dachbereich, Spalten in der Fassade sowie Holzverkleidungen). Im Zuge der Begehungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung 2013 wurden keine Quartiere innerhalb des Plangebietes festgestellt, jedoch bestanden durch einen Anwohner Hinweise auf eine Wochenstube der Zwergfledermaus hinter einer Holzverkleidung des Einfamilienhauses Am Rainchen 2c. Zudem ist von einer Nutzung des Plangebietes durch die zu erwartenden gebäudebewohnenden Fledermausarten zur Nahrungssuche auszugehen.

Im Plangebiet wurden insbesondere im Verlauf der Leitungstrasse potentielle Habitatbäume für gehölzbewohnende Fledermäuse nachgewiesen, die Strukturen wie Höhlungen und Risse aufweisen. Diese bieten Zwischenquartier- sowie teils Sommerquartierpotential.

Für die Fledermausarten werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG getroffen (Bezeichnung wie im Gutachten): V1 – Baustelleneinrichtung, V2 – Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche, Bauzeitenregelung, V3 – Beauftragung Fachgutachter für besonderen Artenschutz vor Baufeldfreimachung, V4 – Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen, V5 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren (als Festsetzung) und V6 – Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel. (vgl. Kap. 4.3.3)

Reptilien und Amphibien

Für Reptilien und Amphibien wurden keine potentiellen Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes erfasst. Auch während der Präsenzkontrollen zur Artengruppe der Reptilien erfolgten keine entsprechenden Nachweise. Insbesondere geeignete Habitatstrukturen für die in der Datenabfrage vorkommende Schlingnatter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der privaten Grundstücke kann ein Vorkommen von Reptilien oder Amphibien jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für die Reptilien und Amphibien werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG getroffen (Bezeichnung wie im Gutachten): V2 – Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche, Bauzeitenregelung und V3 – Beauftragung Fachgutachter für besonderen Artenschutz vor Baufeldfreimachung. (vgl. Kap. 4.3.3)

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 23 von 104

Xylobionte Käfer

Während der Untersuchung wurden weder 2013 noch 2021 Besiedlungshinweise des Eremiten/Juchtenkäfers (*Osmoderma eremita*) oder anderer streng geschützter Käferarten festgestellt. Da durch die Datenrecherche ein Vorkommen des Eremiten innerhalb des 300 m Radius um das Plangebiet bekannt ist, kann ein Vorkommen der Art jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine eventuell tatsächlich vorhandene Besiedlung kann erst im Zuge von Fällarbeiten festgestellt werden.

Für die xylobionten Käfer wird folgende Maßnahme zur Vermeidung des Eintritts der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG getroffen (Bezeichnung wie im Gutachten): V3 – Beauftragung Fachgutachter für besonderen Artenschutz vor Baufeldfreimachung. (vgl. Kap. 4.3.3)

4.3.3 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung - Maßnahmen

Für die untersuchten Arten und Artengruppen ist ein Maßnahmenpaket von Regelungen notwendig, durch die das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden wird. Es sind im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die untersuchten Arten notwendig.

Das Maßnahmenpaket umfasst die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Baustelleneinrichtung

Die Vermeidungsmaßnahme V1 beschreibt die artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Baustelleneinrichtung und wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme V1 kommt den im Plangebiet lebenden europäischen Brutvögeln einschließlich der Arten mit herausgehobener Bedeutung (Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohltaube) sowie gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermausarten zugute.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüche, Bauzeitenregelung

Die Vermeidungsmaßnahme V2 umfasst Regelungen für den Zeitraum zulässiger Gehölzrodungen und Fällmaßnahmen und wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme V2 kommt den im Plangebiet lebenden europäischen Brutvögeln einschließlich der Arten mit herausgehobener Bedeutung (Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohltaube), gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermausarten sowie Reptilien und Amphibien zugute.

Vermeidungsmaßnahme V3 – Beauftragung Fachgutachter für besonderen Artenschutz vor Baufeldfreimachung

Im Plangebiet ist generell vor Rodungs-, Abbruch- bzw. Umbauarbeiten eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Arten durch einen geeigneten Gutachter durchzuführen. Da auf den privaten Grundstücken das Vorkommen geschützter Arten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Die Vermeidungsmaßnahme V3 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme V3 kommt den im Plangebiet lebenden europäischen Brutvögeln einschließlich der Arten mit herausgehobener Bedeutung (Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohltaube), gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermausarten, Reptilien, Amphibien und xylobionten Käfern zugute.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 24 von 104

Vermeidungsmaßnahme V4 - Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen

Für die gehölzgebunden brütenden Vogelarten im Plangebiet (außer Höhlenbrüter) ist ein Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Schaffung von Nisthilfen nicht möglich. Gehölzfreibrüter nehmen keine künstlichen Nisthilfen an, da sie im Freien, in Sträuchern oder Baumkronen brüten und damit auf Gehölzstrukturen angewiesen sind. Daher kommt dem Erhalt bzw. der Neuanlage von Gehölzstrukturen hohe Bedeutung für den Artenschutz zu.

Mit der Festsetzung zum Anpflanzen nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB und zum Gehölzerhalt nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB wird ein Ausgleich für wegfallende Lebens- und Fortpflanzungsstätten geschaffen und so der Eintritt des Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden (Vermeidungsmaßnahme V4).

Demnach ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je 100 m² bebauter Grundfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum und eine mindestens 15 m² große freiwachsende Hecke heimischer Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die angegebene Qualität und dass es sich um heimische Arten handeln muss, entspricht der im Artenschutzfachbeitrag aufgeführten Vermeidungsmaßnahme V4.

Mit der Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird dem Verlust von Gehölzen außerdem entgegengewirkt: erhaltenswerte Gehölze wurden in die Planzeichnung aufgenommen und festgesetzt und müssen bei Verlust/Fällung durch heimische, standortgerechte Bäume ersetzt werden. Um ökologisch wertvolle flächige Gehölze zu schützen, wurden zudem auf den Flurstücken Nr. 98 und 98/a sowie Nr. 387 vorhandene Gehölzstrukturen als Flächen zum Erhalt planerisch festgesetzt.

Die Maßnahme V4 (Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen) kommt den im Plangebiet lebenden europäischen Brutvögeln einschließlich der Arten mit herausgehobener Bedeutung (Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohltaube) sowie gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermausarten zugute.

Vermeidungsmaßnahme V5 - Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Als Ersatz für verloren gehende Lebensräume von Brutvögeln und Fledermäusen sind Nistkästen bzw. Ersatzstrukturen vorzusehen. Zum anderen sind zur Sicherung und Verbesserung von Habitatstrukturen innerhalb des Plangebietes im Zuge von jedem neu genehmigten Bauvorhaben je ein Nistkasten für Brutvögel und eine Struktur für Fledermäuse zu schaffen.

Es handelt sich nicht um CEF-Maßnahmen.

Die Vermeidungsmaßnahme V5 wird wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für das Anbringen von Nistkästen und Ersatzlebensstätten bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand (Leitungstrasse, Straßenplanung) erfolgt ein Hinweis zur Beachtung im Zuge der Genehmigungsplanung. Für die Vorhaben liegen die Entwurfsplanungen bereits vor mit jeweiligem landschaftspflegerischen Maßnahmenverzeichnis – darin werden die Ausführungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag übernommen. Für das Vorhaben „Leitungstrasse“ sind demnach bei Fällung von Habitatbäumen jeweils 2 artpassende Nistkästen pro gefällttem Baum auf Flurstück 233 der Gemarkung Wachwitz aufzuhängen und zusätzlich 2 x Hohltaubenhöhle und 1 x Nistkasten Specht.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 25 von 104

Das Anbringen von Nistkästen und Ersatzstrukturen bei privaten Bauvorhaben wird mit einer Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gesichert.

Die Maßnahme V5 (Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren) kommt den im Plangebiet lebenden europäischen Brutvögeln einschließlich der Arten mit herausgehobener Bedeutung (Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohl-taube) sowie gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermausarten zugute.

Vermeidungsmaßnahme V6 - Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate- und Ruhestätten stellen im innerstädtischen Bereich wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar. Künstliche Beleuchtung stört die Orientierung nachtaktiver Tiere, behindert die Nahrungssuche, Partnersuche und Fortpflanzung.

Die nächtliche Beleuchtung von Gebäuden und Wegen ist daher auf ein Mindestmaß zu begrenzen und mit Leuchtmitteln auszuführen, die weniger stark anziehend auf Insekten wirken. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist zu vermeiden. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Untersuchungsgebiet vermieden werden.

Die Vermeidungsmaßnahme V6 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme V6 kommt den im Plangebiet lebenden gebäude- und gehölzbewohnenden Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten zugute.

Vermeidungsmaßnahme V7 – Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Im Plangebiet sind Maßnahmen zur Fassadenausbildung erforderlich, um unter Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Kollisionen von Vögeln mit Glasflächen zu vermeiden.

Bei Realisierung großflächiger Glasfassaden besteht generell die Gefahr, dass Vögel die Flächen nicht als Hindernisse erkennen und durch Aufprall zu Tode kommen. Vögel können zwar Hindernisse in der Natur leicht umfliegen, reflektierende und durchsichtige Glasscheiben nehmen sie jedoch nicht als Hindernis wahr. Das Kollisionsrisiko kann im Vorfeld durch einige planerische Maßnahmen gesenkt werden.

Die Vermeidungsmaßnahme V7 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Maßnahme V7 kommt den im Plangebiet lebenden europäischen Brutvögeln einschließlich der Arten mit herausgehobener Bedeutung (Gartenrotschwanz, Grünspecht und Hohl-taube) zugute.

5 Erschließungskonzept

Zur Konkretisierung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurde aufbauend auf die Vorplanung die Planung der Verkehrs- und Medienererschließung erstellt, die als Grundlage für die Festsetzungen des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs dient. Die Erschließungsplanung umfasst die Herstellung der notwendigen Erschließungsstraßen einschließlich Randstreifen. Zur ausführlichen Begründung des Erfordernisses verweisen wird auf die Kapitel 1.1 und 2.4 verwiesen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 26 von 104

Im Vordergrund stand die Eingriffsminimierung unter Ausnutzung vorhandener Spielräume im Ergebnis von Alternativuntersuchungen für Wendeanlagen, Ausweichstellen und Parkbuchten. Die Linienführung der Straßenzüge orientiert sich stringent an den vorhandenen Korridoren, auch wenn diese von vorhandenen Ausflurungen abweichen, um vermeidbare Eingriffe in vorhandene private Anlagen auszuschließen.

Zum Abfangen der Fahrbahn und auf Grund der Hangsituation werden Stützkonstruktionen insbesondere östlich der Straße Am Mieschenhang, südlich der Straße Am Rainchen, nördlich der Straße Am Hügel sowie nordöstlich der Straße Am Wald notwendig. Der abschnittsweise Bau von Stützwänden wurde favorisiert, um den Verbrauch privater Flächen so gering wie möglich zu halten. Der Flächenbedarf zur Stützmauersicherung bzw. für Böschungen wurde zur notwendigen Verkehrsfläche ergänzt und ist Bestandteil der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Neben dem zum Ausbau der Verkehrsflächen nötigen Grunderwerb, in dem bereits die für Böschungen bzw. Stützwände erforderlichen Flächen enthalten sind, werden in Teilbereichen Flächen zur Sicherungen der Rückverankerungen/Fußsporne der Stützkonstruktion zusätzlich notwendig. Diese werden gesondert als Flächen für Stützkonstruktionen zugunsten des Straßenbaukörpers festgesetzt (siehe Kapitel 6.1.10).

Eingriffe in vorhandene Vorgartenbereiche und damit Inanspruchnahme zusätzlicher privater Flächen sind in Folge der beengten Verhältnisse unabdingbar. Zur Bestimmung der konkreten temporären bzw. dauerhaften Flächeninanspruchnahme, Flächensicherung im Bebauungsplan und Begründung des Flächenerfordernisses wurde ergänzend die Erstellung der Grunderwerbspläne aus nachgeordneter Leistungsphase vorgezogen und als Bestandteil der Planung angefügt (siehe Erschließungsplanung).

Zusätzliche Wegeanbindungen

Im Rahmen der Planung wurde die Realisierbarkeit zusätzlicher Wegeanbindungen zur Verbesserung der Erschließungssituation und für den Havariefall als Voraussetzung einer weiteren baulichen Verdichtung und Erweiterung des Gebietes untersucht. Im Ergebnis können jedoch aus den folgenden Gründen keine weiteren Anbindungen geschaffen werden bzw. scheitern diese an einer wirtschaftlichen und zumutbaren Vertretbarkeit.

Als eine Variante der zusätzlichen Gebietsanbindung wurde die Verlängerung des Straßenzuges Am Rainchen zur Agneshöhe geprüft. Zur Überwindung des Fuchsgrabens wäre ein Brückenbauwerk erforderlich. Aus der bestehenden Topografie ergeben sich für Gründung und Bau der Brückenanlage umfangreiche Eingriffe in das bestehende Landschaftsschutzgebiet als auch in den Waldbestand. Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Zugänglichkeit des Gebietes Fuchsgraben wird eingeschätzt, dass bautechnische Sonderlösungen zu entwickeln wären. Dem zu erwartenden Erschließungsvorteil des Gebietes stehen erhebliche bautechnische und wirtschaftliche Aufwendungen zur Errichtung und Unterhaltung des Brückenbauwerks gegenüber. Zudem ist die Genehmigungsfähigkeit im Hinblick auf die erforderlichen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet und in den Waldbestand grundsätzlich in Frage zu stellen. Die Lösung wird deshalb als nicht realisierbar eingeschätzt und verworfen.

Ergänzende fußläufige Wegeverbindungen zur besseren Erreichbarkeit des ÖPNV als auch für den Havariefall im Bereich der Straße Am Mieschenhang wurden ebenfalls geprüft. Eine

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 27 von 104

Variante stellt die Verbindung der Stichstraßen Am Rainchen, Am Ginsterbusch und Am Hügel im westlichen Geltungsbereich dar. Auf Grund des teilweise steil abfallenden Geländes wäre diese Lösung mit einem großen Flächenbedarf für Böschungen und Stützwände verbunden und würde mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft als auch in den Waldbestand einhergehen. Die Flächen befinden sich darüber hinaus vollständig im Privatbesitz. Bereits auf Grund der gravierenden topografischen Hindernisse wurde die Variante nicht weiterverfolgt.

Weitere Möglichkeiten stellen fußläufige Ergänzungen des bereits vorhandenen Stiches von dem Straßenzug Am Ginsterbusch zum Straßenzug Am Hügel als auch eine zusätzliche fußläufige Verbindung zwischen dem Straßenzug Am Rainchen und Am Ginsterbusch dar. Eine Weiterverfolgung dieser Varianten erfolgt auf Grund des hohen Eingriffes in privates Eigentum ebenfalls nicht. Auch hier würde auf Grund der Topographie ein erheblicher baulicher Eingriff mit hoher Flächeninanspruchnahme notwendig werden.

Als einzige umsetzbare neue Anbindung des Gebietes erwies sich die zusätzliche Verbindung zwischen dem Straßenzug Wachwitzer Höhenweg und Am Hügel (siehe nachstehendes Kapitel).

Darüber hinaus sind die vorhandenen Anbindungsmöglichkeiten aus dem Plangebiet heraus zum Stadtzentrum bereits übermäßig frequentiert, Ausbaumöglichkeiten bzw. Neuanbindungen sind ausgeschlossen, wodurch die Aufnahme des Verkehrs begrenzt ist.

5.1 Geplante Verkehrserschließung**Straßenkonzeption**

Durch die Lage der Straßenzüge innerhalb zusammenhängend bebauter Gebiete und der ausschließlichen Nutzung zur Erschließung der Grundstücke werden sie in die Straßenkategorie „Anliegerstraßen“ eingeordnet.

Unter Berücksichtigung der Randbedingungen und Nutzungsanforderungen werden die Fahrbahnen mit einer nutzbaren Breite von 3,50 m bzw. 4,10 m mit beidseitigem 25 cm Sicherheitsstreifen und Ausweichstellen in Teilbereichen konzipiert. Im Zuge des Ausbaus werden die bestehenden Linienführungen und Längsgefälle der einzelnen Straßen beibehalten.

Der bislang private westliche Bereich des Straßenzuges Am Hügel wird auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Befahrbarkeit dieses Bereiches durch Müllfahrzeug und Feuerwehr wird eine zusätzliche Verbindungsstraße zwischen der Straße Am Hügel zum Wachwitzer Höhenweg notwendig, wodurch das Plangebiet gleichzeitig die einzig mögliche neue Anbindung erfährt. Die neue Querverbindung wird über Grundstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden geführt.

Gehwege werden auf Grund der Einstufung in die Straßenkategorie „Anliegerstraße“, dem geringen Verkehrsaufkommen im motorisierten und nichtmotorisierten Individualverkehr, den schmalen zur Verfügung stehenden Flächen und dem damit eingeschränkten öffentlichen Straßenraum nicht angeordnet. Es sind durchweg Mischverkehrsflächen vorgesehen.

Mit Ausnahme der Straßen Am Wald und An der Kirschwiese sind alle Straßenzüge für den Zweirichtungsverkehr konzipiert. In den beiden genannten Straßen erfolgt die Verkehrsfüh-

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 28 von 104

rung im Einrichtungsverkehr von West nach Ost. Unnötiger Durchgangsverkehr in den Straßen wird dadurch verhindert und den topografischen als auch räumlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Die Befestigung der Straßen einschließlich Ausweichstellen erfolgt in Asphaltbauweise, Parkbuchten werden mit Betonpflaster befestigt. Die Oberflächenentwässerung wird neu hergestellt. An den Fahrbahnrandern werden im Regelfall Hochborde angeordnet mit Absenkungen an Parkbuchten und Grundstückszufahrten.

Regelquerschnitte

Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist bei Anwendung eingeschränkter Bewegungsspielräume für den Begegnungsfall Pkw/Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,10 m erforderlich. Regulärer Lkw-Verkehr findet im Mieschenhanggebiet nicht statt, es verkehren lediglich Müllfahrzeuge für die Abholung der Müll- und Recyclingbehälter, im Bedarfsfall die Feuerwehr und Zustellverkehr von Paketdiensten. Somit ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw dennoch zu berücksichtigen, wofür bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen eine Fahrbahnbreite von 5,00 m erforderlich wird.

Zur Gewährleistung des Begegnungsfalles Lkw/Lkw bzw. Lkw/Pkw werden in Teilbereichen Ausweichstellen angeordnet mit einer Gesamtfahrbahnbreite von 5,90 m (Am Mieschenhang) und 5,55 m (Am Wald, Am Rainchen, Am Hügel). Im Bogen Am Rainchen - Am Mieschenhang ist eine Kurvenaufweitung um 1,65 m für den Begegnungsfall Pkw/Müllfahrzeug vorgesehen. Eine weitere Fahrbahnaufweitung um 2,00 m wird Am Rainchen im Bereich des Flurstücks 85/a der Gemarkung Pappritz angeordnet, um Vorbeifahrten am stehenden Fahrzeug (u. a. Beladung bei Waldpflgearbeiten) zu ermöglichen.

Im Plangebiet werden zwei Querschnitte angewendet:

Querschnitt 1

3,50 m Fahrbahn, 2,00 m Parkstreifen (abschnittsweise), 3,50 – 5,50 m Gesamtbreite

Querschnitt 2

4,10 m Fahrbahn, 2,00 m Parkstreifen (abschnittsweise), 4,10 – 6,10 m Gesamtbreite

Folgende Straßenbreiten sind geplant:

Straße	Breite Fahrbahn [m]	Gesamtbreite Ausweichstellen [m]	an	Breite Parkstreifen [m]
An der Kirschwiese	4,10	-		-
Am Rainchen	4,10	6,10		≥2,00
Am Mieschenhang	4,10	6,10/5,90/5,75		
Am Ginsterbusch	3,50	6,00/5,55		2,05
Am Hügel	3,50/4,10	5,55		-
Am Wald	3,50	5,50		2,00

Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades der vorliegenden Erschließungsplanung wird hinsichtlich der Straßenquerschnitte auf diese verwiesen. Dort sind zu allen Straßen die (teils abschnittsweise wechselnden) Querschnitte dargestellt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 29 von 104

Ausweichstellen und Parkbuchten

Unter dem Gesichtspunkt minimaler Eingriffe in anliegende Grundstücke ist in allen Erschließungsstraßen die Anordnung von Ausweichstellen und Parkbuchten aufgrund der topographischen Gegebenheiten des hängigen Geländes stark limitiert. Die meisten Privatgrundstücke sind zur Kompensierung von Höhenunterschieden zum Verkehrsraum mit Stützkonstruktionen begrenzt. Zur Vermeidung höherer Stützkonstruktionen kann die Anordnung von Ausweichstellen und Parkbuchten entlang dieser Grundstückeingrenzungen nur erfolgen, wenn bei Anwendung zulässiger Querneigungen neben der geplanten Fahrbahn noch genügend Raum bis zu vorhandenen Stützkonstruktionen vorhanden ist. Da es im Planungsgebiet hierfür nicht viele geeignete Standorte gibt, wurden beispielsweise für Ausweichstellen überwiegend nebeneinanderliegende Grundstückszufahrten ausgewählt, welche für Parkbuchten ungeeignet sind und die keine zu großen Querneigungen indizieren.

Besucherstellplätze wurden entsprechend Flächenverfügbarkeit und Topografie eingeordnet. Im Rahmen der Angemessenheit bezüglich Eingriff und Kosten wird deutlich unter den üblichen Forderungen geblieben. In Folge der ausschließlichen Einfamilienhausstruktur mit großen grünen Grundstücken wird mit einem geringeren Bedarf bzw. mit einer Kompensation auf den privaten Flächen gerechnet.

Wendeanlagen

Der Flächenbedarf für das Wenden mit Rücksetzen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ist für Teilbereiche im Rahmen der Straßenentwurfsplanung in Alternativen untersucht worden. Im Ergebnis wurden Wendeanlagen in der Straße Am Rainchen und am Ende der Stichstraße Am Ginsterbusch eingeordnet. Der dafür erforderliche Flächenbedarf ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Notwendigkeit einer Wendemöglichkeit Am Rainchen ergibt sich aus der geplanten Verkehrskonzeption, nach der die Straßen Am Wald und An der Kirschwiese als Einbahnstraße befahrbar sein sollen.

Bezüglich der ursprünglich geplanten Wendeanlage Am Ginsterbusch konnte die Flächenverfügbarkeit nicht sichergestellt werden. Alternativ wurde die Einordnung auf städtischen Flächen südlich als auch auf privaten Flächen nördlich der Straße im direkten Umfeld geprüft. Im Ergebnis erhielt die nördlich gelagerte Wendeanlage, u. a. in Folge der günstigeren topographischen Gegebenheiten, den Vorrang (siehe Erschließungsplanung Erläuterungsbericht). Die Flächenverfügbarkeit konnte durch Ankauf der privaten Fläche durch die Landeshauptstadt sichergestellt werden.

Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung ist im öffentlichen Straßenraum in Rand- oder Rücklage angeordnet. Die Vorderkanten neuer Masten der öffentlichen Beleuchtung werden im Regelfall im Abstand von 0,50 m zum Fahrbahnrand geplant. Wenn sich vorhandene Stützmauern der Grundstücksbegrenzung in Mastrücklage befinden wird dieser Abstand auf 0,25 m verringert.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 30 von 104

5.2 Geplante Medienerschließung

Der Einbau neuer Ver- und Entsorgungsanlagen in Wohnwegen mit geringer Breite erfordert die Neuordnung der Leitungstrassen im unterirdischen Bauraum, die im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Leitungsträgern abgestimmt wurde. Mit den dabei getroffenen Festlegungen der lichten Abstände zwischen den Leitungen konnten im Straßenentwurf für jede Anliegerstraße Vorschläge für Leitungstrassen erarbeitet werden, bei denen möglichst große Bestandsabschnitte unverändert bleiben. Der abgestimmte Regelquerschnitt der Leitungstrassen lässt sich in beengten Verhältnissen nicht immer umsetzen. Hier sind Sonderquerschnitte erforderlich, die im Rahmen der Ausführungsplanung konkret abgestimmt werden, um nicht zusätzliche Privatflächen für die Medienverlegung zu belasten.

Für die Trasse zur Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Plangebiet heraus wurden durch die Stadtentwässerung Dresden GmbH mehrere Varianten im Vorfeld geprüft. Vorzugsvariante ist die Erschließung des Gebietes mit Freigefällekanalisation in den Erschließungsstraßen und Abführung des Abwassers über den Barfußweg und die Wachwitzer Bergstraße zum Bestandsnetz in der Pillnitzer Landstraße. Dazu ist im Vorfeld die Kanalverlegung in der Wachwitzer Bergstraße bis zum Barfußweg erforderlich. Zur Anbindung an den Barfußweg ist von der Straße An der Kirschwiese die Kanalverlegung über private Grundstücke durch den vorhandenen Waldbestand zu realisieren. Diese Lösung wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes planungsrechtlich gesichert.

Die untersuchten Trassenvarianten folgen zur Errichtung einer Freigefälleentwässerung dem topographischen Geländeverlauf. Hier war zunächst die direkte Ableitung zur Wachwitzer Bergstraße näher untersucht worden. Maßgebend war die Notwendigkeit der generellen Grundstücksverfügbarkeit (trassennotwendige Flurstücke 101/12 der Gemarkung Pappritz sowie 232 a und 12/i der Gemarkung Wachwitz stehen im Privateigentum) und der technischen Realisierbarkeit (Prüfung offener oder geschlossener Verlegung unter Berücksichtigung der vorhandenen Geologie). Im Ergebnis der veranlassten Untersuchungen war festzustellen, dass teilweise durch Grundstückseigentümer keine Genehmigung zur Leitungsverlegung in Aussicht gestellt wurde. Parallel ergab die vertiefende geologische Untersuchung des Hangbereiches, dass auf Grund der starken Klüftung und Zersatzbereiche im Felsmassiv ein geschlossenes Verlegeverfahren stark risikobehaftet und ein Versagen der Bohrlochstabilität möglich ist. Eine alternative offene und aufgeständerte Verlegung der Ableitungstrassen musste auf Grund von Umweltbelangen zum Schutz des Hangbereiches ebenso verworfen werden.

Im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen und Abwägung aller Belange wurde die nunmehr verfolgte und im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht gesicherte Trasse über die privaten Flurstücke 101/7 der Gemarkung Pappritz und 232/f, 232 und 12/3 der Gemarkung Wachwitz als Erdverlegung in offener Bauweise entwickelt. Diese gewährleistet neben den geologischen und umweltschutzrechtlichen Belangen weiterhin die Umsetzung einer Freigefälletrasse. Erste Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern zur bauzeitlichen Flächeninanspruchnahme und nachgelagerten dinglichen Sicherung der Leitungen sind erfolgt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 31 von 104

Schmutzwasser

Die geplante zentrale Erschließung über Abwasserleitungen entspricht der Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (Stadtratsbeschluss von 2009) in Verbindung mit der Sächsischen Kleinkläranlagenverordnung. Zur geplanten Verlegung der Leitungen wurde bereits ab ca. 2003 alle Grundstückseigentümer seitens der Stadtentwässerung Dresden GmbH angeschrieben. Maßgabe war, die grundsätzliche Zustimmung der Grundstückseigentümer für die Nutzung des Straßenbereiches zu erhalten, der in Folge des überwiegend privaten Eigentums für die Leitungsverlegung notwendig war. Diese Zustimmung ist abschnittsweise explizit versagt worden. Die Möglichkeit der Verlegung der Abwasserleitung war damit nicht mehr gegeben.

Damit ist die Umsetzung einer zentralen Erschließung des Abwassers nur durch das vorgelagerte Bebauungsplanverfahren möglich, welches die Basis für die erforderlichen Grundstücksankäufe ist. Es bedingt gleichfalls die vollständige Umsetzung der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen (siehe nachstehendes Fazit). Gleichzeitig muss die Wachwitzer Bergstraße (komplexe Straßenrekonstruktion inkl. Kanalbau) als Vorflut vorab umgesetzt sein, um die Ableitung bis zur Pillnitzer Landstraße zu sichern.

Infolge des zeitlichen und kostenseitigen Aufwandes der zentralen Erschließung waren alternative Entsorgungsmöglichkeiten des Gebietes bezüglich des anfallenden Schmutzwassers über dezentrale Anlagen wie Kleinkläranlagen und abflusslose Gruben parallel zu prüfen.

Alternative 1: Kleinkläranlagen

Bezüglich der Verbringung des Abwassers über Kleinkläranlagen sind im Plangebiet die ungünstigen Standortverhältnisse bezüglich einer dezentralen Versickerungen zu berücksichtigen. Entsprechend der ausgeführten Bohrsondierungen steht unter bindigen Löß-/Gehängelehmaablagerungen der sandig, kiesig verwitterte Felsersatz des anstehenden Zweiglimmergranodiorits an. Diese Verwitterungszone ist heterogen ausgebildet und nicht gleichmäßig flächig im Plangebiet verbreitet. Die Löß-/Gehängelehmaablagerungen (meist feinsandige Schluffe) besitzen unterschiedliche Mächtigkeiten von 0,40 m bis 3,30 m. Örtlich (in Steillagen) streicht das Festgestein ohne Überdeckung aus. Eine Versickerung (Abwasser bzw. Niederschlagswasser) ist aus hydrogeologischer Sicht im sandig, kiesigen Felsersatz prinzipiell möglich. Die geologischen Verhältnisse im Planungsgebiet sind jedoch insgesamt als sehr ungünstig für eine Versickerung zu bewerten (siehe auch Lageplan zu Versickerungseigenschaften; braun – Versickerung sehr ungünstig, grau – Versickerung prüfen, anstehendes Festgestein, Anlage 2 und 3). In den wasserrechtlichen Verfahren zu den 4 vorhandenen biologischen Kleinkläranlagen im Plangebiet wurden in den vorgelegten Bodengutachten bereits Hinweise zu ungünstigen Versickerungsverhältnissen und zu einer entsprechenden Ausführung der Versickerungsanlagen gegeben (z. B. tiefer Sickerschacht).

Der Stadtentwässerung Dresden GmbH liegen keine Kundendaten zur Niederschlagswassereinleitung vor. Die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet erfolgt dezentral über erlaubnisfreie Versickerungsanlagen (ggf. mit Zwischenspeichern über Zisternen). Inwieweit sich eine hohe Anzahl von Versickerungsanlagen auf die geotechnische Stabilität einzelner (Hang-)Bereiche im Plangebiet auswirkt, kann entsprechend mit dem aktuellen Kenntnisstand abschließend nicht bewertet werden. Unter Berücksichtigung der teilweise großen Geländeneigungen, der Durchlässigkeit der Böden und der starken Klüftigkeit des Granodiorits

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 32 von 104

wird jedoch seitens des Umweltamtes eingeschätzt, dass in starken Regenperioden mit einem erhöhten Sickerwasserandrang und infolge dessen hangabwärts mit Wasseraustritten zu rechnen ist.

Gemäß den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung nach dem Stand der Technik müssen die Versickerungsanlagen für biologisch gereinigtes häusliches Abwasser und Niederschlagswasser getrennt ausgeführt werden. Somit sind neben der Kleinkläranlage selbst zwei örtlich getrennte Versickerungsanlagen und umfangreiche bauliche Eingriffe erforderlich.

In der Vergangenheit gab es mehrfach Beschwerden bezüglich austretenden Hangwassers (Sickerwassers), dessen Abflussverhalten sich jährlich (niederschlagsabhängig) ändert. Die Auswirkungen baulicher Eingriffe sind hier mit in Betracht zu ziehen. Beispielhaft für vorhandene Instabilitäten im Planungsgebiet sind Hangwasseraustritte oberhalb des Flurstückes 85/a (siehe Anlage 3, rot gekennzeichnetes Gebiet). Der Straßenzug Am Rainchen wurde in diesem Abschnitt in der Vergangenheit vermutlich infolge von Rutschbewegungen beschädigt. Um den Straßenzug zu stabilisieren, wurde der Hang bzw. der Taleinschnitt mit diversen Materialien (überwiegend natürliches Bodenmaterial mit anteiligem Bauschutt und Asche) angefüllt. Diese Hanganschüttung ist nunmehr als Altlastenverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Die Investitionskosten von biologischen Kleinkläranlagen (KKA), welche den Stand der Technik einhalten, sind von verschiedenen Faktoren abhängig, wie Einwohnerzahl pro Kleinkläranlage, Abwasserbehandlungsverfahren, Tiefbauarbeiten, Baugrundverhältnisse (z. B. Erschwerisse), Art der Versickerungsanlage und mögliche Eigenleistungen. Laut Angaben der Stadtentwässerung Dresden GmbH ist für die Errichtung einer vollbiologischen KKA einschließlich nachgeschalteter Versickerung (durchschnittliche Anlagengröße) von ca. 10.000 € auszugehen. Bei einer fiktiven Abschreibung über 15 Jahre Nutzungsdauer (667 €/Jahr) und den Betriebskosten einschließlich Energie, Wartung und Klärschlamm Entsorgung von 400 €/Jahr ist mit jährlichen Kosten von ca. 1.000 €/Jahr zu rechnen.

Alternative 2: Abwassersammelgruben

Bei einer Wohnnutzung muss das Nutzvolumen der Abwassersammelgrube nach DIN 1986-100 mindestens 6 m³ betragen. Aufgrund dieser geforderten Größe sind beim Einbau relativ große Eingriffe in den Baugrund erforderlich, die bei flächendeckender Ausführung auch zu Veränderungen im Abflussverhalten des Grund- und Schichtenwassers führen könnten, s. Ausführungen unter Variante 1. Die sehr ungünstigen Versickerungsverhältnisse haben bei Abwassersammelgruben keine Bedeutung, da hier keine Gewässerbenutzung erfolgt.

Laut Angaben der Stadtentwässerung Dresden GmbH ist bezogen auf eine durchschnittliche Anlagengröße von ca. 4.000 € zur Errichtung auszugehen. Bei einer fiktiven Abschreibung über 15 Jahr Nutzungsdauer (267 €/Jahr) und der Entsorgung und Behandlung gem. Satzung (17,51 €/m³) von 1.576 €/Jahr ist mit jährlichen Kosten von 1776 €/Jahr zu rechnen. Es entstehen bei einem Preis von 17,51 €/m³ auf Dauer sehr hohe individuelle Entsorgungskosten. Die regelmäßig erforderliche Entsorgung setzt eine flächendeckende normgerechte Zugänglichkeit der Grundstücke für die Entsorgungsfahrzeuge voraus, die derzeit nicht gegeben ist.

Fazit

Eine abwassertechnische Erschließung des Plangebietes mittels dezentraler Abwasseranlagen (Kleinkläranlagen/Abwassersammelgruben) und Versickerungsanlagen (Abwasser und

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 33 von 104

Niederschlagswasser) wird wie oben beschrieben aus wasserwirtschaftlicher Sicht insbesondere bezüglich der örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes bzw. möglicher Umweltbeeinträchtigungen seitens des Umweltamtes nicht befürwortet. Darüber hinaus wäre die Einordnung von Kleinkläranlagen auf Grund der ungünstigen Versickerungsverhältnisse nur an einigen Grundstücken umsetzbar. Der Entsorgung über Abwassersammelgruben stehen hohe individuelle dauerhafte Entsorgungskosten entgegen, die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung für die Entsorgungsfahrzeuge wäre unabhängig davon ergänzend sicherzustellen, heißt das auch bei einer dezentralen Entsorgung in etwa die Kosten für den Straßenbau und die Ingenieurbauwerke zum Ansatz gebracht werden müssten.

Vor dem Hintergrund, dass über die schmutzwasserseitige Erschließung hinaus für das Plangebiet ein Erschließungserfordernis auch hinsichtlich Lösch- und Trinkwasser, geregelter Niederschlagswasserableitung von den öffentlichen Flächen sowie einer gesetzkonformen Befahrung durch Feuerwehr/Entsorgungsfahrzeuge besteht (Regelquerschnitt und Aufbau der Bestandsstraßen entspricht nicht den Regelwerken), wird eine Betrachtung der gesamten Erschließungssituation im Plangebiet erforderlich. Damit kann die Verlegung der Abwasserleitung in die Gesamtmaßnahme integriert und hinsichtlich der Kosten auf entsprechende Synergien abgestellt werden. Entsprechende Einsparungen spiegeln sich in den zu erhebenden Abwasserbeiträgen wieder (Erschließungsleistungen bezüglich Abwasser nicht Bestandteil umlagefähiger Erschließungskosten).

Die anteiligen Kosten für den Anschluss eines Grundstücks an den Kanal werden durchschnittlich mit 10.630 € zur Verlegung der Grundstücksleitung, Revisionsschacht/Aufwandsersatz beziffert. Bei einer fiktiven Abschreibung über 25 Jahre und Berücksichtigung der Schmutzwassergebühren (durchschnittlich 177 €/a) belaufen sich die laufenden Kosten auf ca. 600 €/a (bei 3 Einwohner und 90 m³/a Abwasseranfall).

Nach Abwägung der Umsetzbarkeit der Lösungsmöglichkeiten und Kostenaufwendungen wird die Einordnung einer zentralen Schmutzwasserleitung als Bestandteil der gesamten Erschließungsaufgabe entsprechend den Vorzug gegeben.

Für die Grundstücke die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches bzw. außerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB Bauland darstellen, besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang. Grundstücke im Außenbereich, die entsprechend nach § 35 BauGB beurteilt werden und an den Geltungsbereich direkt anschließen, besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang für die Abwasserleitung, sofern Abwasser anfällt. Kann z. B. bei Gartengrundstücken nachgewiesen werden, dass kein Abwasser anfällt, kann davon befreit werden. Für einen Anschluss ist ein Aufwandsersatz im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zu zahlen vom Abzweig Leitung bis zum Grundstück. Die Kosten auf dem eigenen Grundstück sind selbst zu tragen.

Niederschlagswasser der privaten Grundstücke

Die Ableitung des anfallenden Regenwassers von den privaten Grundstücken erfolgt über das zentrale Regenwassernetz mit Einleitung in die Elbe. Eine Einleitung in die anliegenden kleinen Gewässer bzw. Kerbtäler ist nicht geplant.

Die Regenwasserkanalisation wurde im Auftrag der Stadtentwässerung Dresden GmbH vollständig neu hydraulisch nach DWA-A 118 für einen 3-jährlichen Bemessungsregen von 30 Minuten Dauer berechnet. Entsprechend kann das anfallende Niederschlagswasser über die

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 34 von 104

öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dazu ist es auf den Grundstücken zurückzuhalten und zwischen zu speichern, z. B. in Retentionszisternen. Der gedrosselte Anschluss an das öffentliche Regenwassernetz darf 0,25 l/s je Grundstück nicht überschreiten. Die Rückhalteanlagen sind auf ein fünfjähriges Regenwasserereignis auszulegen. Der Notüberlauf der Rückhalteanlage kann über das geplante Regenwassernetz nicht abgeleitet werden und ist auf dem Grundstück zu verbringen.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass die Regenwasserabflüsse mit einer Drosselleistung von 0,25 l/s pro Grundstück unabhängig von der jeweilig versiegelten Fläche bis zum Bemessungsregen zu garantieren sind. Die privaten Rückhalteanlagen sind dann individuell entsprechend der jeweiligen angeschlossenen abflusswirksamen Fläche auf dem Grundstück zu dimensionieren.

Es können auch Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs angeschlossen werden, wenn diese Grundstücke an neu gebaute Regenwasserkanäle grenzen. Grundsätzlich besteht kein Anschluss- oder Benutzerzwang, wenn das Regenwasser schadlos auf dem Grundstück verbraucht werden kann. Sollte ein Bedarf gesehen werden, würde ein entsprechender Anschlusskanal vorgesehen werden. Für einen Anschluss ist ein Aufwandsersatz im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vom Abzweig Leitung bis zum Grundstück zu zahlen. Die Kosten auf dem eigenen Grundstück sind selbst zu tragen.

Straßenentwässerung

Die Entwässerung der Fahrbahnen erfolgt zukünftig über Abläufe mit Anschlussleitungen an die neuen Regenwasserkanäle in den jeweiligen Erschließungsstraßen. Jedoch wird nicht das gesamte Oberflächenwasser der Kanalisation zugeführt.

An der Straße Am Mieschenhang wird dezentral über Sickerstränge und Raubettmulden in das Tal der Miesche entwässert. An der Straße Am Rainchen erfolgt die Versickerung von Schichtenwasser aus den nördlich der Straße anliegenden Grundstücken über eine Flächen- drainage und durch die geplante Stützkonstruktion südlich der Straße zum Flurstück 85/a in das Kerbtal der Moosleite. Den im Bestand oftmals trocken liegenden oder nur wenig wasserführenden Bachläufen der Miesche und der Moosleite wird so verstärkt natürlich anfallendes Regenwasser zugeführt und deren Zustand aus umweltplanerischer Sicht verbessert.

Überflutungssituation im Plangebiet

Zum Themengebiet Entwässerung/Überflutungsschutz wurden Überflutungsberechnungen durchgeführt (siehe Gutachten). Ziel war es, bei bestehenden Gefährdungen für das Bebauungsplangebiet und der Unterlieger Maßnahmen zum Überflutungsschutz zu empfehlen, um den im Rahmen der Vorgaben der DIN EN 752 geforderten Überflutungsschutz weitestgehend sicherzustellen. Dazu wurde ein 2D-Berechnungsmodell unter Berücksichtigung des geplanten Straßen- und Kanalbaus neu erstellt.

Zur Beurteilung der Überflutungssituation wurden folgende Varianten betrachtet:

- Variante 0 kein gezielter Rückhalt auf dem Grundstück
 - befestigte Flächen:
 - kein Regenwasserrückhalt und kein Anschluss an das Kanalnetz
 - unbefestigte Flächen:
 - kein Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 35 von 104

- Variante 1 Retentionsanlagen mit Abfluss und Überlauf in den Regenwasserkanal
befestigte Flächen:
Regenwasserrückhalt in Retentionsanlagen,
Drosselabfluss 0,25 l/s und Überlauf mit Anschluss an das Kanalnetz
unbefestigte Flächen:
Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück
- Variante 2 Retentionsanlagen mit Abfluss in den Regenwasserkanal,
dezentrale Rückhaltung des Überlaufs
befestigte Flächen:
Regenwasserrückhalt in Retentionsanlagen,
Drosselabfluss 0,25 l/s mit Anschluss an das Kanalnetz,
Rückhaltung bei Überlauf auf dem Grundstück
unbefestigte Flächen:
Regenwasserrückhalt auf dem Grundstück

Erfolgt keinerlei gezielter Rückhalt von Abflüssen durchlässiger und undurchlässiger Flächen auf den Privatgrundstücken im Betrachtungsgebiet (Variante 0), werden bei Starkregen deutliche, flächendeckende Überflutungen bilanziert. Die Abflüsse verlaufen z. T. über die Privatgrundstücke auf topografisch unterhalb gelegene Grundstücke. Das geplante Kanalnetz wird deutlich überlastet. Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind trotz relativ geringer Wasserstände wahrscheinlich. Das Straßengefälle der neuen Straße „Am Wald“ ist so angelegt, dass das Regenwasser oberirdisch abfließen kann. Durch diese Neigung in südlicher Richtung, erhöht sich das Risiko von Überflutungen auf diesen Grundstücken, den Überflutungsgebieten. (Quelle: Gutachten itwh 2019)

Wird berücksichtigt, dass die Abflüsse von unbefestigten Flächen auf dem Grundstück verbleiben und befestigte Flächen gedrosselt über eine Retentionsanlage mit Überlauf an das Kanalnetz angeschlossen werden (Variante 1), werden potentielle Überflutungen durch das Rückhalten auf den Privatgrundstücken deutlich geringer. Wird allerdings auch der Überlauf von Rückhalteanlagen als an das Kanalnetz angeschlossen betrachtet, werden Überlastungen im Kanalnetz im Bereich der Straßen Am Mieschenhang und Am Wald bilanziert, welche zu einer Gefährdungslage der Unterlieger an der Straße Am Wald führt. Insbesondere in den Grundstücken südlich der Straße Am Wald werden im Starkregenfall (20-jähriges Regenerereignis) Überflutungen durch Überstau aus dem geplanten Kanalnetz absehbar und sind Gefährdungen durch abfließendes Wasser (aus dem Kanalnetz) trotz relativ geringer Wasserstände nicht auszuschließen.

Die Variante 2 berücksichtigt zusätzlich zu den Maßnahmen der Variante 1, dass auch der Überlauf der Retentionsanlagen auf den Privatgrundstücken verbleibt. Mit dieser Variante können die Vorgaben der DIN EN 752 zum Überflutungsschutz sichergestellt werden, es werden für den Lastfall des 20-jährigen Regenerereignisses keine Überflutungen berechnet. Die Variante 2 stellt daher die Vorzugsvariante dar und findet Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Varianten 0 und 1 stellen dabei weiterhin die aktuelle Bestandssituation dar (Bestandsschutz), wobei bei Neubauten in den wenigen noch unbebauten Grundstücken bzgl. der fest-

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 36 von 104

gesetzten Regenwasserrückhaltung der Bebauungsplan vor allem wirken wird. Somit ist mittel- bis langfristig von einer Gefährdungslage gemäß den Varianten 0 und 1 auszugehen, d. h. ein möglicher Überlauf von Niederschlagswasser bei Starkregen hangabwärts der Straßen Am Mieschenhang und Am Wald.

Trinkwasser

Im Plangebiet werden öffentliche Trinkwasserleitungen in den auszubauenden Straßenräumen An der Kirschwiese, Am Hügel (Westseite) und Am Wald (Westseite) neu verlegt, da hier keine Trinkwasserleitungen im Bestand vorhanden sind. In den Abschnitten der Straßen Am Mieschenhang zwischen Einmündung Am Ginsterbusch bis Kurve Mieschenhang/Rainchen, westlich Am Rainchen 14, östlich Am Ginsterbusch 2, Am Hügel (Ostseite) und Am Wald werden die vorhandenen Trinkwasserleitungen im unterirdischen Bauraum lagemäßig neu eingeordnet.

Da sich die vorhandene Trinkwasserleitung nördlich der Straße Am Ginsterbusch auch nach Umsetzung der Erschließung nicht im Fahrbahnbereich befinden wird, ist sie im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der SachsenNetze/SachsenEnergie gesichert. Diese Fläche darf nicht überbaut bzw. bepflanzt werden.

Aufgrund des hohen anliegenden mittleren Trinkwasserversorgungsdruckes im Leitungsbestand Am Mieschenhang von 6,8 bar mit einer Bezugshöhe von 142,5 m ü NHN wird den Anschlussnehmern eine Prüfung empfohlen, ob Maßnahmen zur Druckminderung zum Schutz der Hausinstallation notwendig sind.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke werden an die Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen, wenn sie Trinkwasser verbrauchen und an ein öffentliches Grundstück mit entsprechender Versorgungsleitung grenzen oder einen Zugang über einen Privatweg oder ein dinglich gesichertes Leitungsrecht besitzen. Für den Anschluss erfolgt eine Kostenbeteiligung.

Löschwasser

Da die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz im Bestand nicht für das gesamte Plangebiet erfolgen kann, ist eine Qualifizierung der Trinkwasserleitungen erforderlich. Entsprechend der Forderung des Brand- und Katastrophenschutz Amtes (BKSA) erfolgt die Sicherstellung der öffentlichen Löschwasserversorgung leitungsgebunden über das neu eingeordnete Trinkwassernetz. Da die Trinkwasserleitungen nach Aussage der SachsenNetze/SachsenEnergie u. a. aus Gründen der Löschwasserversorgung ertüchtigt werden müssen, werden entsprechend Stellungnahme des BKSA neue Hydranten im Straßenraum erforderlich. Die weiterführende Erschließungsplanung wird entsprechend in enger Abstimmung mit SachsenNetze/SachsenEnergie und dem BKSA qualifiziert.

Gemäß den Vorgaben des Wasserkonzessionsvertrages DREWAG – Landeshauptstadt Dresden (§ 15) sind grundsätzlich Mehrkosten, die sich aus einer für die Löschwasserversorgung abweichenden Leitungsdimensionierung ergeben, anteilig von der Landeshauptstadt Dresden zu tragen. Dieser Betrag ist aus dem Löschwasserbudget des BKSA bereitzustellen. Eine Kostenbeteiligung ist vor Baubeginn mit dem Straßen- und Tiefbauamt zu vereinbaren.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 37 von 104

Strom, Telekommunikation und öffentliche Beleuchtung

Im Gebiet erfolgen eine vollständige unterirdische Verkabelung der Freileitungen sowie ein Neubau der öffentlichen Beleuchtung im Zuge des Straßenbaus. Bestandskabel werden nach Vorgabe der Leitungsträger entweder durch neue Kabel in den jeweiligen geplanten Leitungstrassen ersetzt oder dorthin verlegt.

Die öffentlichen Straßenbeleuchtungsanlagen werden mit neuen Maststandorten so errichtet, dass künftig eine gleichmäßige Ausleuchtung der Erschließungsstraßen gewährleistet ist. Geplant ist eine Lichtpunkthöhe von 5 m über der Fahrbahn. Der mittlere Abstand der Lichtpunkte beträgt ca. 40 m.

Die geplante öffentliche Beleuchtungsanlage wird zusammen mit den Bestandsbeleuchtungsanlagen aus dem Beleuchtungsschaltschrank Wachwitzer Höhenweg/Am Sportplatz gespeist. Auf Grund des sehr geringen Bauraumes werden die Leuchten größtenteils direkt hinter dem Straßenbord errichtet. Die Einordnung der Kabel erfolgt im Zuge der Neuordnung/Planung der gesamten Medien und verläuft unter bzw. vereinzelt auch neben dem Fahrbahnrand auf Grundstücken, welche sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befinden.

Gas

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine Neuverlegung von Gasleitungen derzeit nicht vorgesehen.

Ob neue Gasleitungen verlegt werden, richtet sich nach dem Bedarf der Anlieger und wird nur bei Erreichen einer wirtschaftlich darstellbaren Anschlussdichte realisiert. Dazu wurden in den Straßen An der Kirschwiese, Am Rainchen, Am Ginsterbusch, Am Hügel (Westseite) und Am Wald Trassen untersucht, um perspektivisch bei entsprechendem Bedarf ebenfalls Gasleitungen verlegen zu können.

6 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst den Bereich südlich des Wachwitzer Höhenweges zwischen den Kerbtälern des Fuchsgrabens und der Miesche bis zur Straße Am Wald. In nördlicher Richtung schließt das Plangebiet an den bestehenden, im Zusammenhang bebauten, voll erschlossenen Ortsteil am Wachwitzer Höhenweg an. Westlich und östlich wird der räumliche Geltungsbereich durch die vorhandenen Kerbtäler bzw. durch den vorhandenen Verlauf der Straßen Am Mieschenhang und An der Kirschwiese begrenzt. Die Straße Am Wald und teilweise die Straße Am Rainchen bilden die Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Süden. Zudem ist der Verlauf der erforderlichen Leitungsführung Richtung Südwesten im Geltungsbereich enthalten.

Mit dem vorliegenden Entwurf erfolgt gegenüber dem Entwurf von 2015 eine Rücknahme des Geltungsbereiches im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes um die angrenzenden Wald- und Grünflächen und um die im direkten Umfeld gelegenen Flächen, die sich innerhalb des 30 m Waldabstandes befinden. Die Flächenverfügbarkeit zur Umsetzung der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen, hier Stufung des Waldsaums als Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht auf den angrenzenden Flurstücken innerhalb des Waldabstandes als

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 38 von 104

auch die Einordnung des Wendehammers, konnte nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Umsetzbarkeit der Festsetzungen ist damit nicht gegeben. Für die Wald- und Grünflächen besteht kein Handlungsbedarf. Im Geltungsbereich verbleiben somit lediglich Flächen innerhalb des Waldabstandes, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches sind gleichfalls die ursprünglich als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Fläche auf den Flurstücken 85/a und T. v. 84/1 der Gemarkung Pappritz und auch die westlich angrenzenden Flurstücke. Ein vollständiger Flächenzugriff durch Ankauf zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme konnte trotz intensiver Verhandlungen nur für das Flurstück 85/a gesichert werden. Infolge der fehlenden Flächenverfügbarkeit der übrigen Flurstücksteile sind die geplanten Maßnahmen jedoch nicht mehr umsetzbar.

Darüber hinaus ging mit der ursprünglich festgesetzten Wiederherstellung des oberen Kerbtals und Quellbereiches des Gewässers Moosleite durch Entnahme des Füllmaterials, Wiederherstellung der natürlichen Böschung und anschließender Bepflanzung eine Waldumwandlung in diesem Bereich einher. Abschließend sollte ein Waldsaum mit standortgerechten Gehölzen dauerhaft entwickelt werden. Mit Entfall der Ausgleichsmaßnahme ist eine Waldumwandlung nicht mehr gerechtfertigt.

Der Waldbestand bleibt bestehen und sein Schutzabstand zu berücksichtigen. Eine Regelung über den Bestandsschutz hinaus für die direkt angrenzenden Flurstücke kann damit in Folge der Lage innerhalb des 30 m Waldabstandes als auch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr getroffen werden. Der mit dem Baurecht erworbene Schutzanspruch vor Schäden durch den benachbarten Wald zöge erhebliche Eingriffe in das Schutzgebiet nach sich. Unabhängig von den negativen Auswirkungen bestünde ein erhebliches Haftungsrisiko, das sich weder durch einen Haftungsverzicht noch durch Festsetzungen im Bebauungsplan lösen ließe. Eine planungsrechtliche Lösung wäre zwangsläufig eine Waldumwandlung, die hier in Folge des Widerspruchs zu den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes auszuschließen ist.

Eine Baufeldfestsetzung ist damit für die Flurstücke 92/1 und 92/2 der Gemarkung Pappritz ausgeschlossen. Die Beurteilung der genannten Bereiche erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich. Für die vorhandene genehmigte Bebauung gilt der Bestandsschutz. Ein Verbleib im Schutzgebiet steht dem nicht entgegen.

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte bereits zum Entwurf 2015 im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der Leitungsrechte für die geplante Anbindung der Schmutz- und Regenwasserleitung an die Wachwitzer Bergstraße/ Barfußweg. Diese wurde im Zuge des vorliegenden Entwurfes lagemäßig an die aktuelle Erschließungsplanung angepasst. Die ursprüngliche Anbindung der Leitung ausgehend von der Straße An der Kirschwiese über das private Grundstück 101/12 ist zugunsten der neuen Anbindung über das private Grundstück 101/7 der Gemarkung Pappritz entfallen. Der weitere Verlauf der Leitung zur Wachwitzer Bergstraße über die Flurstücke 231, 232/f, 12/3 und 12/i der Gemarkung Wachwitz und wurde entsprechend angepasst.

In Folge der aktuellen Erschließungsplanung wurden gleichfalls geringfügige Änderungen an der Abgrenzung der Straße Am Mieschenhang insbesondere zur östlich gelegenen Miesche erforderlich.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 39 von 104

Zur Sicherung der Anbindung des öffentlichen Wanderweges Am Rainchen wurde dieser bis zur Gemarkungsgrenze in den Geltungsbereich integriert.

Gemäß eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf wurden erneut folgende Bereiche zum möglichen Einschluss in den Geltungsbereich und damit baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geprüft:

Der Bereich Am Rainchen 1 und der westlich angrenzende Teil des Flurstücks 84/1 der Gemarkung Pappritz stellen eine schützenswerte Außenbereichsfläche mit eindeutig naturüberwiegendem Charakter dar. Auf dem Flurstück 84/1 wurde ein Biotop (Streuobstwiese, magerer Frischwiese) gemäß § 21 SächsNatSchG festgestellt, welches als solches zu erhalten ist. Eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde nicht in Aussicht gestellt. Eine Baufeldfestsetzung ist damit ausgeschlossen. Die Beurteilung der genannten Bereiche erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich. Für die vorhandene genehmigte Bebauung gilt der Bestandsschutz. Ein Verbleib im Schutzgebiet steht dem nicht entgegen.

Gleichfalls konnte der Bereich der Garten-/ Wochenendhäuser westlich der Straße An der Kirschwiese auch weiterhin nicht in den Geltungsbereich integriert werden. Es wird hier auf o. g. Ausführungen zu Verhinderungsgründen in Folge der Lage innerhalb des Waldabstandes und des Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Flurstücke 92/1 und 92/2 der Gemarkung Pappritz verwiesen. Auch hier wäre zwangsläufig eine Waldumwandlung erforderlich, die auch auf Grund der vorliegenden erosionsgefährdeten Hangbereiche (Hangschutzwald und Größenordnungen auf Grund des Widerspruches zu den Schutzziele im LSG) auszuschließen ist. Die Ausweisung von Baufeldern in diesem Bereich widerspricht darüber hinaus auch der Darstellung im gültigen Landschafts- und Flächennutzungsplan.

Auch eine Erweiterung des Geltungsbereichs zugunsten einer Bebauung südlich der Straße Am Wald wurde gemäß eingegangener Stellungnahmen der Grundstückseigentümer nochmalig geprüft, kann jedoch auf Grund mehrerer entgegenstehender Belange, wie nachfolgend benannt, nicht umgesetzt werden.

Die Ausweisung von Baurechten zum Wohnen würde den Darstellungen des seit dem 20. Oktober 2020 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen, der in Rede stehende Fläche als Grün- und Freifläche darstellt. Auch der durch den Stadtrat bestätigte Landschaftsplan, hier im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept, bildet im entsprechenden Bereich Grün- und Erholungsflächen ab. Begründet ist dies u. a. durch die Lage der Grundstücke zusammen mit den angrenzenden Kerbtälern innerhalb wichtiger Kaltluftentstehungsgebiete, die klimatisch für die Stadt Dresden von großer Bedeutung sind. Die freien Hangflächen des Elbtales leisten einen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss in das Elbtal und im Weiteren in das Stadtzentrum.

Insbesondere auf Grund der topografischen und geologischen Gegebenheiten des Gebietes führt darüber hinaus durch die mit einer Bebauung verbundenen Versiegelung von derzeit weitgehend natürlichem Boden zu erhöhten und unverzögerten Niederschlagswasserabflüssen hangabwärts mit zusätzlicher Gefährdung der unterhalb des Hanges liegenden Wohngrundstücke, u. a. an der Wachwitzer Bergstraße.

Für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches wurden Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Auf Grund der

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 40 von 104

für eine vollständige Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse ist eine teilweise Ableitung über eine Regenwasserkanalisation im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Für die südlich der Straße Am Wald liegenden Grundstücke wäre ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation auf Grund der Topografie des Geländes im freien Gefälle nicht möglich. Mit zusätzlichen Leitungsverlegungen, ausschließlich für die Bebauung südlich der Straße Am Wald, würde unverhältnismäßig in verschiedene Schutzgüter eingegriffen, ohne die Erhöhung der Überflutungsgefährdung für die Unterlieger im Starkregenfall wesentlich reduzieren zu können.

Unabhängig davon befinden sich teilweise eine geschützte Biotopfläche (Teil des Flurstücks 100/8 der Gemarkung Pappritz) bzw. Waldflächen (Flurstücke 91/9, 91/10, 91/12 der Gemarkung Pappritz) in diesem Bereich. Der umfangreiche Gehölzbestand innerhalb und am Rand des Plangebietes mit den zum großen Teil im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Waldflächen bestimmen wesentlich das Landschafts- und Siedlungsbild im Bereich des Mieschenhangs. Mit einer baulichen Entwicklung der Randbereiche würden durch die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben, die über die Bestandserhaltung hinausgehen, heutige rechtliche Anforderungen naturschutzrechtlicher und auch waldgesetzlicher Art heranzuziehen sein, die einen erheblichen Einfluss auf den Siedlungsrand und die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Waldflächen haben. Eine Anpassung des Waldbestandes an heutige Sicherheitsbedürfnisse und Anforderungen zur Schaffung von Baurecht auf benachbarten Flächen würde mit Eingriffen in den Waldrand einhergehen und damit eine Veränderung des geschützten Landschaftsbildes nach sich ziehen.

Darüber hinaus steht einer Neuausweisung von Baufeldern im größeren Umfang die vorhandene verkehrliche Situation, hier einzige Anbindung des Gebietes Am Wald über die Straße Am Mieschenhang, entgegen. Varianten zu möglichen neuen verkehrlichen Anbindungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft. Zu berücksichtigen ist gleichfalls die verkehrliche Situation über das Gebiet hinaus (siehe Kapitel 5 zusätzliche Wegeanbindung).

6.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Plangebietes werden als Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Mit der Festsetzung wird die Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung zur Sicherung und maßvollen Weiterentwicklung des überwiegend bereits bebauten Gebietes als Wohnstandort mit geringer Dichte ermöglicht.

Entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO sind in Reinen Wohngebieten folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Mit den Regelungen des § 13 BauNVO sind ohne zusätzliche Festsetzung weiterhin auch Räume für freie Berufe in den Reinen Wohngebieten allgemein zulässig.

Entsprechend § 3 Abs. 3 BauNVO können in Reinen Wohngebieten folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 41 von 104

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Festsetzung wird das übliche Nutzungsspektrum eines Reinen Wohngebietes zugelassen. Somit liegt der Fokus im Gebiet auf der Sicherung und Ergänzung der Wohnnutzung, wobei wenige, nicht störende begleitende Nutzungen entsprechend der Regelungen der BauNVO zugelassen werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist seinem Bestand nach bereits als Reines Wohngebiet im Sinne der BauNVO einzuschätzen, sodass die Festsetzung hier keine Änderungen gegenüber dem Bestand begründet. Für bislang als Außenbereich nach § 35 BauGB einzuschätzende Flächen im westlichen Abschnitt der Straße Am Hügel, am westlichen Ende der Straße Am Ginsterbusch und Am Rainchen sowie nördlich der Straße Am Wald entstehen jedoch mit der getroffenen Nutzungsfestsetzung neue Baurechte. Bislang als Gärten oder zu Wochenendzwecken genutzte Grundstücke können im Rahmen der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Wohnen umgenutzt werden.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der Geschossigkeit bestimmt.

Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,2 bis 0,3 bildet das tatsächliche Verhältnis der vorhandenen Bebauung zur jeweiligen Grundstücksfläche. Die Ermittlung erfolgte auf der Grundlage der bestehenden, rechtmäßig errichteten Gebäude.

Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO ist in Reinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 zulässig. Das bedeutet, dass es nach den Orientierungswerten der BauNVO in diesen Gebieten grundsätzlich möglich ist, eine Bebauung oder Versiegelung von 40% der Grundstücksfläche im Bebauungsplan zuzulassen.

Diese Richtwerte werden mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 bis 0,3 - hier unter Berücksichtigung der Ausnahme, dass Terrassenflächen zusätzlich möglich werden- unterschritten, um eine dem lockeren Bestand entsprechende Bebauungsstruktur mit starker Durchgrünung auch für die Zukunft zu sichern und die damit verbundene hohe Wohnqualität am Standort zu erhalten. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Bebauungsdichten (die Abstände zwischen den Gebäuden), hier abnehmend vom Ortskern zum Ortsrand von Pappritz als harmonischer Übergang zur Landschaft gesichert werden. Die Abstufung der festgesetzten GRZ von 0,25 im Norden des Plangebietes zwischen den Straßen Am Hügel und Am Ginsterbusch bis zu einer GRZ von 0,2 für alle Flächen im Süden entspricht diesem Ziel. Ausnahme bildet lediglich das Flurstück südlich der Straße Am Ginsterbusch, in dem die Bestandsbebauung bereits eine größere GRZ als 0,2 aufweist (WR 3).

Zuzüglich zur grundsätzlichen Regelung laut Baugesetzbuch darf die festgesetzte Grundflächenzahl/ Grundfläche durch Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² überschritten werden. Es können damit auf den Baugrundstücken zusätzlich zur festgesetzten GRZ bis zu 20 m² große Terrassen errichtet werden, um dem Anspruch großzügiger Sitzmöglichkeiten im Freien als Erweiterung der Wohnnutzung angemessen gerecht zu werden. Hintergrund der

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 42 von 104

getrennten Festsetzung von GRZ und Terrassenfläche ist die erforderliche Berücksichtigung des baulichen Bestandes im Gebiet als auch der Erhalt seiner Charakteristik.

Zudem darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Somit wird mit der Festsetzung der GRZ unmittelbar die Baukörpergröße begrenzt und gesteuert und damit das städtebaulich wahrnehmbare Erscheinungsbild im Gebiet entsprechend der vorgefundenen Bestandsstruktur weitergeschrieben. Die räumlich weniger prägend in Erscheinung tretende Überbauung durch Garagen, Carports, Stellplätze, Zuwegungen und Nebenanlagen wird hingegen im Rahmen der Orientierungswerte der BauNVO als Überschreitung der GRZ ermöglicht und somit auch der komplizierten Topographie Rechnung getragen. Teilweise befinden sich die Bestandsgebäude auch im hinteren, straßenabgewandten Grundstücksbereich, wodurch ein größerer Anteil an anrechenbarer Fläche für die Zuwegung in Anspruch genommen werden muss.

Für die Grundstücke von über 1.000 m² Größe (Reines Wohngebiet WR 4) ist eine maximale Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt. Selbst eine reduzierte GRZ von 0,2 würde auf diesen Grundstücken die Errichtung von Baukörpern ermöglichen, die sich aufgrund der daraus resultierenden beträchtlichen Grundfläche nicht mehr in die vorhandene Bebauungsstruktur einordnen. Die Beschränkung auf maximal 180 m² Grundfläche ermöglicht einerseits ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung, sichert jedoch andererseits eine kleinteilige, offene Gebäudestruktur. Für diese Grundstücke ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Garagen/Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf eine Fläche von maximal 40 m² begrenzt. Die Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt mit dem Ziel, auch auf den großen Grundstücken die Überbauung mit Nebenanlagen bzw. Versiegelungen auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, um den überwiegend grünen Charakter der Grundstücke zu erhalten.

Geschossigkeit

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen zur Ergänzung und Abrundung des Mieschenhanggebietes im Maßstab der Bestandsbebauung wird die Geschossigkeit mit zwei Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die städtebauliche Struktur des Gebietes ist wesentlich von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Diesen Kubaturen sollen auch hinzukommende Bauvorhaben folgen, um sich einzufügen und ein ausgeglichenes Gesamtbild zu befördern.

Bestimmung der Höhenbezugspunkte

In Folge der zum Teil steilen Hanglagen der Grundstücke ist zur Sicherung der Höhenausbildung zudem die Einordnung des Erdgeschossniveaus festgesetzt. Dabei sollen die Bauvorhaben in die jeweilige natürliche Geländesituation eingebettet werden, ohne das Gelände zu überformen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind dementsprechend ausgeschlossen. Die Festsetzung hat zum Ziel, das Einfügen neuer Bauvorhaben in die Umgebung zu sichern und somit den Gebietscharakter zu bewahren und fortzuschreiben.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 43 von 104

Die Änderung des Bezugspunktes auf den Erdgeschossrohfußboden von der ursprünglich festgesetzten Fertigfußbodenhöhe dient der Erweiterung des Spielraums zur Anpassung des Gebäudes an das Gelände.

6.1.4 Bauweise und überbaubare GrundstücksflächenBauweise

Im Plangebiet wird die Bauweise als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude dürfen demnach eine maximale Länge von 50 m einnehmen und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird das Entstehen einer aufgelockerten Bebauung befördert, wie sie auch im Bestand vorhanden ist. Die Festsetzung der offenen Bauweise in den Reinen Wohngebieten dient somit der Wahrung der vorhandenen kleinteiligen städtebaulichen Struktur.

Die Ergänzung der Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, erfolgte durch Wegfall des Anbauzwangs bei z. B. Doppelhäusern. Damit könnten sonst bauliche Situationen entstehen, die nicht mehr einer geordneten städtebaulichen Situation entsprechen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden mit Baugrenzen, an die herangebaut werden darf, definiert. Sie umschließen Baufelder, innerhalb derer die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen zulässig ist. Mit der Festsetzung der Baufelder wird die maximal mögliche zu überbauende Fläche entsprechend der festgesetzten GRZ/ GR räumlich innerhalb der Grundstücke definiert. Da von den Baugrenzen zurückgewichen werden darf, besteht für die konkrete Gebäudeanordnung innerhalb der Baufelder Flexibilität.

Die festgesetzten Baufelder folgen im Wesentlichen der Struktur der Bestandsbebauung und bieten Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten. Damit soll die Qualität des Gebietes als durchgrünter Wohnstandort gesichert werden und zusammenhängende Grünstrukturen innerhalb der Bebauung erhalten bleiben. Es entstehen im Verhältnis zur Beurteilung nach § 34 BauGB keine neuen Baurechte. Abhängig von der Bestandsbebauung wechseln tiefe unbebaute Vorgartenbereiche und breite rückwärtige Grünbereiche ab. Sichergestellt werden soll eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung entsprechend der jeweils vorherrschenden städtebaulichen Situation. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 105/6 der Gemarkung Pappritz mit einem bereits genehmigten Wohngebäude in zweiter Reihe sowie das Flurstück 102/2 der Gemarkung Pappritz, welches mit einem genehmigten Wochenendhaus bebaut ist und sich in Verlängerung der Straße Am der Kirschwiese befindet.

Die Zulassung einer zweireihigen Bebauung zur Straße Am Rainchen sowie zur Straße Am Wald würde zu einer baulichen Verdichtung am Siedlungsrand führen und damit den städtebaulichen Intentionen zur Gestaltung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft in diesem Bereich widersprechen. Einzelne hier bereits vorhandene, rechtmäßig errichtete und genutzte Gebäude in zweiter Reihe (Wochenend-/ Gartenhäuser) unterliegen dem Bestandschutz und können nach dessen Maßgaben ertüchtigt werden. Demnach sind Sanierungsvorhaben zum Erhalt der Bausubstanz möglich, baugenehmigungspflichtige Erweiterungen oder Umnutzungen jedoch nicht. Einer Neuausweisung von Baufeldern in größerem Umfang stehen weiterhin die eingeschränkte verkehrliche Situation im Gebiet und die bestehende Anbindung an das vorhandene Straßennetz entgegen (siehe Kapitel 5 zusätzliche Wegeanbindung).

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 44 von 104

Eine maßvolle Neuausweisung von Baurechten erfolgt im Sinne einer Abrundung des Ortsrandes entsprechend der vorhandenen Grundstückszuschnitte im südwestlichen Bereich. In Reaktion auf die bereits zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen im Beteiligungsverfahren wurden im Quartier Am Rainchen/ An der Kirschwiese/ Am Wald die Baufelder straßenbegleitend entsprechend der Bestandsbebauung zusammengefasst, um eine größere Flexibilität für die Gebäudeanordnung zu gewähren.

Im Übrigen wurden die Baufelder im gesamten Plangebiet dem zu erhaltenen aktuellen Baumbestand und dessen Kronendurchmessern angepasst. Das betrifft sowohl Einzelbaumstandorte als auch die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Ergänzend wurden wichtige Grünverbindungen, die zu erhalten sind, bei der Baufeldabgrenzung berücksichtigt.

Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Bauweise, Abgrenzung der Baufelder sowie zur GRZ/ GR werden die Bestandsbauten gesichert und zugleich können in angemessenem Maß bauliche Ergänzungen erfolgen. Für die bereits bebauten und bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilgebiete erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Klarstellung der städtebaulichen Parameter für zulässige Erweiterungen, Anbauten, Umnutzungen und Ergänzungsbauten.

6.1.5 Größe der Wohnbaugrundstücke

Zum Erhalt der aufgelockerten Bebauungsstruktur erfolgt die Festsetzung einer Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke. Die festgelegte Mindestgröße von 550 m² orientiert sich an der Größe der bebauten Grundstücke im Bestand. Ausnahmen bilden lediglich die Wohngrundstücke, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits im Bestand jeweils eine kleinere Fläche aufweisen. Die Ausnahme dient lediglich der Sicherung des Bestandschutzes. Dem entsprechend kann auch den Anregungen zur Unterschreitung der Mindestgröße für die Flurstücke 96/9 - 96/13 der Gemarkung Pappritz nicht mitgetragen werden. Hier handelt es sich um Gartengrundstücke. Eine separate Bebauung würde den Planungszielen, hier insbesondere der aufgelockerten Struktur, entgegenstehen.

Im Ergebnis einer Zusammenlegung von Grundstücken oder Grundstücksteilen würden jedoch bebaubare Grundstücke entstehen können, die einen angemessenen baulichen Abschluss bilden könnten.

6.1.6 Nebenanlagen

Der Ausschluss von Anlagen zur Nutzung von Windenergie als Nebenanlagen erfolgt zur Erhaltung des typischen Ortsbildes. Dieses wird geprägt durch die vorhandene Bebauung, die durchweg keine baulichen Anlagen wie Windräder aufweist. Insbesondere durch die bauliche Höhe dieser Anlagen würde das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigt. Zudem sind unter Berücksichtigung der weitestgehend bereits vorhandenen Bebauung nachbarschaftliche Beeinträchtigungen bei der Errichtung von Windrädern nicht auszuschließen.

Weiterhin sind freistehende Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ausgeschlossen. Sie entsprechen hinsichtlich ihrer Wirkung nicht dem Charakter eines Reinen Wohngebietes und würden das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 45 von 104

6.1.7 Flächen für Aufschüttungen

Mit der Festsetzung zu zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen soll dem Gebietscharakter in Hanglage in seiner natürlichen Topografie in Anlehnung an die Bestandsbebauung Rechnung getragen werden und Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf entsprechend eingeschränkt werden.

6.1.8 Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst neben den privaten Grundstücksflächen die Straßenzüge Am Hügel, Am Mieschenhang, Am Ginsterbusch, Am Rainchen, An der Kirschwiese und Am Wald. Diese werden entsprechend der im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeiteten Querschnitte und Flächenbedarfe als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Von den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden bis auf wenige Ausnahmen alle Privatgrundstücke im Plangebiet erschlossen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen umfassen neben dem eigentlichen Straßenkörper einschließlich Wendeanlagen, Ausweichstellen und Parkbuchten auch die dauerhaft technisch notwendigen Böschungen und Stützwände sowie die Ausleitungen der Straßenentwässerung Am Mieschenhang in die Miesche. Insofern ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche nicht an allen Stellen identisch mit der nach dem Ausbau tatsächlich für den Verkehr zur Verfügung stehenden Straßenfläche, sondern umfasst dauerhaft notwendige Flächen mit. Zu Details der einzelnen Abgrenzungen wird auf die parallel zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitete Erschließungsplanung verwiesen.

Auf Grund der beengten räumlichen Gegebenheiten und der unzureichenden Bestandsquerschnitte können Eingriffe in private Vorgartenbereiche, trotz der Begrenzung der geplanten Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß, nicht vermieden werden. Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen wird die rechtliche Grundlage für den freihändigen Erwerb von zum Ausbau nötigen Teilflächen privater Grundstücke vorbereitet. Zum Umfang der nötigen Inanspruchnahme privater Flurstücke finden sich Grunderwerbspläne in der Erschließungsplanung.

Im Norden des Plangebietes sind im Bereich der beiden Einmündungen der Straße Am Hügel in den Wachwitzer Höhenweg kleine Teilflächen des Straßenflurstücks des Wachwitzer Höhenweges im Geltungsbereich enthalten (Flurstücke 108/38 und 110/49 der Gemarkung Pappritz). Die Flächen werden dem Bestand nach als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Weiterführung der Straße Am Rainchen jenseits der Straße An der Kirschwiese in Richtung Fuchsgraben ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, somit die Anbindung an den Wanderweg gesichert ist.

6.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die privaten Grundstücke, welche nicht an festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anliegen und mit einer Baugenehmigung bereits bebaut sind, wurde die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der jeweils anliegenden Grundstücke gesichert. Alle weiteren privaten Grundstücke, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen anliegen, aber unbebaut oder lediglich mit Nebenanlagen bebaut sind, ist die Zuwegung/Befahrung und notwendige Leitungsführungen zivilrechtlich zu klären.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 46 von 104

Für bebaute Grundstücke ohne direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO) ist die rechtliche Sicherung dieser Rechte im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans vorzunehmen. Gemäß § 2 Abs. 11 SächsBO sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als Grunddienstbarkeit und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Landeshauptstadt Dresden (Bauaufsichtsbehörde) im Grundbuch einzutragen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ersetzen dabei nicht die erforderliche dingliche Sicherung im Grundbuch, sondern können diese nur städtebaulich untersetzen und vorbereiten. Alternativ kann eine Baulast nach § 83 SächsBO im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

Da sich die vorhandene Trinkwasserleitung nördlich der Straße Am Ginsterbusch auch nach Umsetzung der Erschließung nicht im Fahrbahnbereich befindet, wird sie im Bebauungsplan mit einem 3 m breiten Leitungsrecht (L1) an der nördlichen Grenze des Flurstücks 106/52 der Gemarkung Pappritz zugunsten des Versorgungsträgers Sachsen Energie/ Sachsen Netze gesichert. Diese Fläche darf nicht überbaut bzw. bepflanzt werden.

Daran schließt sich auf den Flurstücken 106/37 und 106/48 ein Leitungsrecht (L2) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger an. Der Bestand an verschiedenen Leitungen wird hier weiter erforderlich bzw. durch die neu verlegte Entwässerungsleitung ergänzt.

Zur Bestandssicherung der weiterführenden Trinkwasserleitung auf den Flurstücken 107/2 und 107/3 wird das Leitungsrecht (L1) zugunsten des Versorgungsträgers Sachsen Energie/ Sachsen Netze auf diesen Flurstücken bis zur Straße Am Hügel fortgeführt.

Die Sicherung des geplanten Anschlusses der Schmutz- und Regenwasserleitung an die Wachwitzer Bergstraße erfolgt durch Festsetzung eines Leitungsrechtes (L3) zugunsten der Stadtentwässerung Dresden GmbH. Die Fläche innerhalb des Waldbestandes ist von Baumstandorten freizuhalten. Die konkreten Anforderungen bezüglich möglicher Nutzung/Bepflanzung im Bereich des privaten Gartengrundstückes wird mit den Grundstückseigentümern im Einzelnen abgestimmt.

Zur Sicherung des Wanderweges vom südlichen Ende der Straße An der Kirschwiese zur Agneshöhe wurde ein Gehrecht (G) zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

6.1.10 Flächen für Stützkonstruktionen zugunsten des Straßenbaukörpers

Weiterhin sind einzelne Teile privater Flurstücke entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze an den Straßen Am Hügel und Am Wald zugunsten des Straßenbaulastträgers zu belasten. Die Flächen werden zur Einordnung der Fußsporne erforderlicher Stützkonstruktionen in Anspruch genommen. Mit dieser Festsetzung kann der private Bereich größtmöglich geschützt werden und eine Ausdehnung der öffentlichen Verkehrsfläche wird hier nicht erforderlich. Eine weitere Nutzung als auch Bepflanzung ist weiterhin für den privaten Besitzer uneingeschränkt möglich. Die konkreten Bereiche können den Lupenplänen innerhalb der textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Die Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch wird erforderlich. Alternativ kann eine Baulast nach § 83 SächsBO im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 47 von 104

6.2 Festsetzungen zur Grünordnung**6.2.1 Öffentliche Grünflächen**

Im Südwesten des Plangebietes im Bereich der geplanten Leitungsführung zur Entwässerung in Richtung Wachwitzer Bergstraße ist ein Teilbereich dem Bestand nach als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung unbefestigte Wegefläche festgesetzt. Hier verläuft auch der Wanderweg.

6.2.2 Private Grünflächen

Der Bereich für die geplante Leitungsführung zur Entwässerung in Richtung Wachwitzer Bergstraße, welcher sich auf einem privaten Gartengrundstück befindet, ist als private Grünfläche entsprechend Bestand festgesetzt. Hier wird lediglich die Leitungsführung gesichert.

6.2.3 Waldfläche

Entsprechend Bestand ist der weiterführende Bereich für die geplante Leitungsführung zur Entwässerung in Richtung Wachwitzer Bergstraße, als Waldfläche festgesetzt. Hier wird lediglich die Leitungsführung gesichert. Der Eingriff in den Waldbestand ist in der landschaftspflegerischen Begleitplanung für die Leitungstrasse berücksichtigt.

6.2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Flächenbefestigung, zur Begrünung von Dächern, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Anbringen von Nisthilfen/Ersatzstrukturen getroffen. Mit diesen Maßnahmen wird ein ökologischer Vermeidungs- und Verminderungseffekt für die Schutzgüter Klima, Arten und Biotope, Wasser und Boden erreicht.

Flächenbefestigungen

Zur Minimierung der versiegelten Flächen und damit Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge ist die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Fußwege auf den privaten Grundstücken wasserdurchlässig auszuführen.

Somit kann der Wasserabfluss des Niederschlagswassers verzögert, durch die Verdunstung ein positiver Effekt auf das Kleinklima erreicht und die durch befestigte Flächen entstehende Überwärmung reduziert werden.

Dachbegrünung

Zur Reduzierung des Niederschlagsabflusses, als begleitende oder unterstützende Maßnahme zum Artenschutz und zur teilweisen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung, wird eine Dachbegrünung für Flachdächer bei Neubauung und Umbaumaßnahmen mit vorgegebener Mindestdicke von 12 cm ab einer Fläche von 15 m² festgesetzt. Die Erhöhung der Mindestdicke orientiert sich an der Begrünungsrichtlinie und erfolgte mit dem Ziel eine höhere Wasserrückhaltung sowie eine gewisse Artenvielfalt an Kräutern und Stauden zu generieren und somit eine höhere ökologische Wertigkeit zu erzielen. Kleine Nebengebäude unter 15 m² sind von der Festsetzung ausgenommen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 48 von 104

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung auf Pult- und gering geneigten Dächern, hier bis zur einer Neigung von 20°, wird zum einen der Wasserabfluss bei Niederschlag verringert, verzögert und verstetigt. Darüber hinaus wird das Niederschlagswasser in der Substratschicht gefiltert, Schweb- und Schadstoffe zurückgehalten und teilweise abgebaut. Die bei entstehende Vegetationsschicht dient Klein- und Mikroorganismen als auch der Vogelwelt als Lebensraum und Trittsteinbiotop. Nicht zuletzt hat eine etablierte Dachbegrünung eine temperatenausgleichende und auch bauwerksschützende Wirkung auf die Dachabdichtung sowie wärme- bzw. kälte-dämmende Funktion für die darunterliegenden Aufenthaltsräume.

Durch Dachbegrünung können somit negative Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Klima und Mensch durch Steigerung der Verdunstung, Dämpfung der Temperaturextreme und Binden von Stäuben gemindert werden. Durch die gezielte Bepflanzung erhöht sich die Artenvielfalt und die Dachbegrünung wirkt als Trittsteinbiotop.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die hydrodynamische Modellierung weist nach, dass die Ableitung über den Kanal in der Wachwitzer Bergstraße nur unter der Voraussetzung der Drosselung der Einleitung aus den privaten Grundstücken im Plangebiet auf 0,25 l/s (durch private Retentionszisternen), der Zurückhaltung des Notüberlaufs der Zwischenspeicher und der Verhinderung von Regenwasserzuflüssen aus nicht angeschlossenen Grundstücksflächen möglich ist. Es wird damit erforderlich, das Niederschlagswasser auf den privaten Bauflächen zurückzuhalten und zwischen zu speichern (vgl. Kapitel 5.2).

Mit dem Rückhalt vor Ort wird der Wasserabfluss aus dem Gebiet verringert und somit ein positiver Effekt auf das Schutzgut Wasser bewirkt. Die Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser trägt auch zu einer Stabilisierung der kleinklimatischen Situation bei.

Anbringen von Nisthilfen und Ersatzstrukturen auf den privaten Grundstücken

Bei jedem Bauvorhaben auf privaten Grundstücken ist eine Nisthilfe für Brutvögel und eine Ersatzstruktur für Fledermäuse auf dem Grundstück vorzusehen. Es wird eine Auswahl an passenden Nistkästen und Ersatzstrukturen vorgeschlagen, deren Anbringung wahlweise an der Gebäudefassade oder an Bestandsgehölzen erfolgen kann. Die Festsetzung dient der Sicherung und Aufwertung von Habitatstrukturen geschützter Arten und ist als Vermeidungsmaßnahme V5 Bestandteil des Maßnahmenpaketes der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

6.2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der großen ökologischen und gestalterischen Bedeutung von Gehölzen, um einen größtmöglichen Durchgrünungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu erzielen und um den durchgrünten Charakter des Siedlungsbildes mit baumbestandenen Gärten zu wahren sowie zur Sicherung von Habitatstrukturen für geschützte Arten werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und Heckenstrukturen innerhalb der privaten Grundstücke getroffen. Dies erfolgt auf Grundlage des Grünordnungsplanes und unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Gesichtspunkte.

Demnach ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je 100 m² bebauter Grundfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum der Pflanzlisten A bzw. B zu

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 49 von 104

pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Festlegung von zwei Pflanzlisten wird dem Anspruch der Eigentümer Rechnung getragen, eine gewisse Auswahl an Arten bei der Pflanzung von Bäumen zu haben. Da es sich um Gartengrundstücke handelt, wurde neben der Auswahl an Baumarten auch die an Obstgehölzen erweitert. Der Übersichtlichkeit halber erfolgte eine Untergliederung in "Obstgehölze" und "Bäume", jeweils in gleicher Pflanzqualität. Damit soll insbesondere die Auswahl standortgerechter und heimischer Arten sichergestellt werden.

Die Artauswahl berücksichtigt zudem die Anforderungen, die sich aus den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben. Für die im Plangebiet ermittelten gehölzgebunden freibrütenden Vogelarten ist ein Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Schaffung von Nisthilfen nicht möglich, da diese von den betreffenden Arten nicht angenommen werden. Zur Vermeidung des Schädigungstatbestandes sowie zur Stützung der lokalen Populationen ist daher die Pflanzung von Gehölzbeständen (Heckenpflanzung gemäß Pflanzliste C) vorgesehen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bereits vorhandene einheimische und standortgerechte Laubbäume mit mindestens 30 cm Stammumfang und freiwachsende Hecken heimischer Arten können, sofern sie dauerhaft erhalten werden, angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Sicherung der Durchgrünung, da bereits viele Gartengrundstücke im Plangebiet standortgerechte Baumpflanzungen aufweisen und der Erhalt bereits vorhandener Gehölze die ökologische Wertigkeit von Anpflanzungen besonders in den ersten Jahren deutlich übersteigt.

Bäume haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und bewirken durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Weiterhin kommt ihnen eine hohe stadtgestalterische Bedeutung zu. Sie bereichern und gliedern das Ortsbild, vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, dienen der Orientierung und besitzen einen hohen ästhetischen Eigenwert. Mit den Festsetzungen zu Baumpflanzungen wird wesentlich zum Erhalt der bestehenden qualitätvollen Gestaltung im Sinne des Ortsbildes beigetragen.

Durch Schattenwurf, Luftfeuchteanreicherung, Windschutz und Luftfilterung wirken Bäume im Bereich von weitgehend bebauten und versiegelten Flächen stadtklimatisch und lufthygienisch ausgleichend. Je nach Art und Alter bieten Bäume Lebensraum für Tiere und Pflanzen und sind wichtige Elemente des Biotopverbundes. Einzelbäume wirken als Trittsteinbiotope. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und einzuhaltender Schutzabstände zu Leitungen ist das Anpflanzen von Straßenbäumen im öffentlichen Raum leider nicht möglich.

6.2.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen umfangreichen Gehölzbestand auf den Garten- und Wohngrundstücken. Dieser bestimmt wesentlich das derzeitige Erscheinungsbild einer Bebauung mit einem hohen Grünanteil, der zu den Randbereichen des Plangebietes durch eine immer lockerere Bebauung stetig zunimmt. Damit ist derzeit ein landschaftsgerechter Übergang der Bebauung zum Freiraum gewährleistet, den es zu erhalten gilt.

In Folge der eingegangenen Stellungnahmen und der verstrichenen Zeit war es erforderlich, die festgesetzten Flächen neu zu bewerten und entsprechend des aktuellen Ergebnisses neu festzusetzen. Weiterhin wurde die Straßenplanung zwischenzeitlich soweit konkretisiert, dass nun darstellbar ist, welche Baumfällungen durch die Straßenplanung bedingt werden.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 50 von 104

Entsprechend wurden einige Bäume in Straßenrandnähe nicht mehr als zu erhaltende Bestandsbäume festgesetzt.

Seit 2015 wurde das Gebiet außerdem neu kartiert und mit aktuellen Luftbildern abgeglichen. Bei der Aktualisierung konnte festgestellt werden, dass einige bisher als erhaltenswert festgestellte Gehölze nicht mehr vorhanden sind oder sie wurden in der Überprüfung nicht mehr als erhaltenswert eingestuft, so dass es auch hier Anpassungen gab.

Aus den planerischen Festsetzungen gestrichen wurden darüber hinaus Bäume, die zwar außerhalb von Baugrenzen stehen, aber baubedingt aufgrund ihres Engstandes/der Überlagerung von Kronenbereich mit der Baugrenze als nicht haltbar bewertet wurden.

Im Bereich der Flurstücke 98 und 98/a in der Straße Am Wald und auf den Flurstücken 107/6 und 107/4 (zw. Am Hügel und Am Ginsterbusch) sowie auf dem Flurstück 387 (Am Mieschenhang) erfolgte eine Festsetzung als „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, um die erhaltenswerten Gehölzflächen in diesen Bereichen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit zu erhalten, jedoch nur in dem Umfang als dass sie den auf den Flurstücken angrenzenden, festgesetzten Baugrenzen nicht entgegenstehen.

Ziel der Festsetzungen zum Gehölzerhalt ist daher die Sicherung wesentlicher, vorhandener Grünstrukturen. Die zum Teil bereits jahrzehntealten Bäume und Gehölzflächen haben eine wichtige Funktion als Brut- und Nahrungsraum für zahlreiche Tierarten und werden auch im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als wichtiges Element der Sicherung von Lebensräumen und Habitatstrukturen für geschützte Brutvogel- und Fledermausarten benannt (Vermeidungsmaßnahme V5). Zusätzlich bewirken sie durch Schattenwurf und Verdunstung eine Milderung von Klimaextremen. Der Erhalt der Bestandsbäume und Gehölzflächen verfolgt darüber hinaus das gestalterische Ziel, im Plangebiet die Maßstäblichkeit zwischen Gebäuden und natürlichen Strukturen ablesbar zu erhalten und im Zusammenwirken mit den Bestandsgebäuden die Eigenart des Gebietes zu stärken.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen erfüllen sowohl hinsichtlich der Eignung am Standort als auch hinsichtlich ihrer Vitalität die Voraussetzungen für eine Festsetzung. Da das Planzeichen zum Gehölzerhalt Symbolcharakter trägt, wird es in der Planzeichnung durch eine Darstellung des tatsächlichen Kronendurchmessers ergänzt. Somit wird ablesbar, welchen Raum das jeweilige Gehölz insbesondere im Hinblick auf benachbart festgesetzte Baufelder einnimmt.

6.2.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB

Den im Plangebiet zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch die Baumfällungen/ Gehölzrodungen, die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen, der abwassertechnischen Leitungsführung und die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffe zugeordnet.

- E1 dient als Kompensation für Eingriffe in Gehölze, die bei Erlangen des Baurechts zu fällen sind (vormaliger Außenbereich nach § 35 BauGB),
- E1z dient als Kompensation für den Eingriff in die Waldfläche durch die Verkehrerschließung,
- E2 dient als Kompensation für Eingriffe durch Baufenster (vormaliger Außenbereich nach § 35 BauGB),

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 51 von 104

- E3 dient als Kompensation für Eingriffe durch die abwassertechnische Erschließung und
- E4 und E5 dienen als Kompensation für Eingriffe durch die Verkehrserschließung.

Gemäß § 1a BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Für die mit Umsetzung der Bebauungsplanung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind geeignete Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen (§ 1a Absatz 3). Bestandteil des zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, die auf Grundlage des Numerischen Bewertungsschemas für Eingriffe in Natur und Landschaft (Dresdner Modell, 7. Februar 2002 in der überarbeiteten Fassung vom 30. Januar 2018) vorgenommen wurde. Anhand dieser schutzgutbezogenen Bilanzierung wurden den festgestellten Eingriffen in Natur und Landschaft die Maßnahmen E1 bis E5 zugeordnet, um die entstehenden Defizite in den jeweiligen Schutzgütern kompensieren zu können.

Kompensationsmaßnahmen können gemäß § 1a Absatz 3 BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten keine Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar, die eine Kompensation entsprechend der erfolgten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zulassen, weshalb zu Teilen auf Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zurückgegriffen wird (Maßnahme E1 bis E5).

Zu den einzelnen Maßnahmen liegen Maßnahmeblätter vor, auf denen die vorzunehmenden Arbeiten und der zu erreichende Zielzustand am Standort detailliert beschrieben sind und die eine Kostenschätzung enthalten (siehe Maßnahmeblätter Anlage 4).

Bezüglich der konkreten Anwendung der Eingriffsregelung verweisen wir auf das Kapitel 8.2.2.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird im Sinne der Flexibilität der privaten Bauvorhaben auf ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 SächsBO verzichtet.

Das Plangebiet ist in weiten Teilen mit Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit bereits bebaut. Aus der vorhandenen Bebauung sind keine einheitlichen bauordnungsrechtlichen Merkmale beispielsweise zu Dachformen und -farben, zur Materialität oder Fassadenfarbigkeit ableitbar. Für die Raumbildung und das Ortsbild wichtige Parameter der Bebauung wie Dichte, Höhenentwicklung, Gebäudegrößen werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend gesteuert.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen**6.4.1 Landschaftsschutzgebiet**

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“ ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 52 von 104

Folgende Flurstücke bzw. Teile folgender Flurstücke befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“:

- die Flurstücke 114/32 und 237/8 der Gemarkung Pappritz,
- Teile der Flurstücke 81/33, 83, 105/17, 104/12, 114/33, 84/11, 84/1, 85/a, 92/1, 92/2 und 92/3, Gemarkung Pappritz sowie
- die Flurstücke 12/i, 12/3, 231, 232/a und 232/f der Gemarkung Wachwitz

Zum geplanten parallel geführt Ausgliederungsverfahren für diese Teilflächen bzw. bezüglich des naturschutzrechtlichen Befreiungsverfahrens verweisen wir auf Kapitel 3.6.2.

6.4.2 Waldflächen und Waldabstand

Im Südwesten des Plangebietes wird der Bereich der Leitung für die Beseitigung des Schmutz- und Regenwassers durch Waldbestände nach SächsWaldG geführt, die nachrichtlich übernommen wurden. Die an das Plangebiet angrenzenden Waldbestände bzw. die Übergangsbereiche sind Teil des Landschaftsschutzgebietes und haben eine besondere Bedeutung als ökologische Pufferzone sowie als Erholungsbereich und zeichnen sich als weithin wahrnehmbares Landschaftselement ab.

Für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen wird im Bereich der Straße Am Mieschenhang eine Waldumwandlung auf kleinen Teilbereichen der Flurstücke 83, 82/2, 104/12 und 105/17 der Gemarkung Pappritz erforderlich. Auf diesen Flächen erfolgt die Ausleitung der Straßenentwässerung in die Miesche (Bestandteil der Verkehrsfläche).

Weiterhin ist in der Planzeichnung der nach § 25 SächsWaldG durch bauliche Anlagen mit Feuerstätten einzuhaltende Waldabstand von 30 m zu den das Plangebiet umgebenden Waldbeständen nachrichtlich übernommen. Für die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Waldabstandes gelegenen Baufelder (ausschließlich Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB) wird aufgrund der angrenzenden Waldflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Zustimmung der unteren Forstbehörde notwendig. Die Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung wurde eingeholt. Eine statische Aufwertung der Gebäude gegen Baumsturz wird ggf. erforderlich.

6.4.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal geschütztes Gebäude:

- Villa Am Rainchen 7 einschließlich Einfriedung
(Flurstück 94/4 der Gemarkung Pappritz)

Mit der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalschutzes in Kombination mit den getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen wird der Bestand des Kulturdenkmals im Rahmen der Planung dauerhaft gesichert.

Zudem grenzt das Plangebiet an das benachbart gelegene Denkmalschutzgebiet „Elbhänge Dresden“, das im Bereich der Leitungsführung zur Wachwitzer Bergstraße minimal vom Geltungsbereich berührt wird. Hier sind die Planungen mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 53 von 104

6.4.4 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden umfangreiche Hinweise gegeben. Sie dienen der Information der Öffentlichkeit und sind durch Grundstückseigentümer, Bauherrschaft und bei detaillierteren Planungen zu beachten.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 54 von 104

7 Flächenbilanz

Zum vorliegenden Planungsstand des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<u>Geltungsbereich gesamt</u>	ca.	83.000 m ²
davon:		
Reines Wohngebiet	ca.	70.500 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	ca.	10.500 m ²
Wald	ca.	1.200 m ²
Grünfläche	ca.	800 m ²

8 Plandurchführung / Kosten

Durch die vorliegende Planung werden Erschließungskosten zur Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen generiert. Die Umsetzung der Maßnahme setzt den Erwerb der dafür notwendigen privaten Grundstücksteile durch die Landeshauptstadt Dresden bzw. die Eintragung von Dienstbarkeiten voraus. Darüber hinaus wird die Umsetzung der extern zugeordneten naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen für die Verkehrsanlagen und abwassertechnischen Leitungsführung erforderlich.

8.1 Entschädigungsansprüche / Überplanung privater Flächen

Für die Realisierung der Verkehrsstraßen einschließlich Wendeanlagen werden private Grundstücke überplant, die durch die Landeshauptstadt Dresden erworben werden müssen. Teilweise wurde bereits Grunderwerb für Straßenabschnitte als auch für die erforderliche Wendeanlage Am Ginsterbusch vollzogen. Darüber hinaus werden private Grundstücksteile zur Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten des Straßenbaukörpers als auch für die abwassertechnische Leitungsführung in Anspruch genommen.

Für die Verkehrsfläche handelt es sich dabei zum Teil um bereits öffentlich gewidmete als auch um bisher noch nicht gewidmete Flächen. Der Ankauf der bereits gewidmeten Verkehrsflächen erfolgt - in Analogie zum Verkehrsflächenbereinigungsgesetz - in der Regel zu 15,00 €/m². Die neuen/zusätzlichen Verkehrsflächen werden von der Landeshauptstadt Dresden in der Regel zum Bodenwert, der auf der Grundlage einer Wertermittlung der kommunalen Bewertungsstelle ermittelt wird, erworben. Für die Eintragung von Dienstbarkeiten wird in der Regel eine einmalige Entschädigung in Höhe von 10 % vom Bodenwert gezahlt.

Für die abwassertechnische Leitungsführung von der Straße An der Kirschwiese zur Wachwitzer Bergstraße wird gleichfalls jeweils eine dingliche Sicherung auf den privaten Grundstücken erforderlich. Die Verhandlungen zwischen Landeshauptstadt und privaten Eigentümern dauern dazu an bzw. sind teilweise schon Sicherungen erfolgt. Der Eingriff und die Eintragung der dinglichen Sicherung wird entschädigt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 55 von 104

8.2 Voraussichtliche haushaltswirksame Kosten, Refinanzierung**8.2.1 Erschließung**

Die Grobkostenschätzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen beläuft sich auf 6.848.000 € brutto. In dieser Summe sind brutto 5.961.000 € Baukosten einschließlich Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie brutto 887.000 € Grunderwerbskosten enthalten. Nicht enthalten sind die Planungskosten.

Für die Leitungsverlegungen erfolgt eine Kostenbeteiligung der beteiligten Medienträger, die bei vorliegender Kostenangabe unberücksichtigt blieb.

Die rechtlich ansetzbaren Erschließungskosten könnten nach aktueller Sach- und Rechtslage zu 90 % umlagefähig sein. Ob Erschließungsbeiträge entstehen kann und darf erst nach Abschluss der für die Entstehung der sachlichen Beitragspflicht erforderlichen Voraussetzung abschließend beurteilt und damit auch begründet werden. Dies erfolgt entsprechend im Rahmen des unabhängigen Erschließungsbeitragsverfahrens, welches dem aktuellen Planverfahren entsprechend als Verwaltungsverfahren nachgeordnet ist.

Erschließungsbeiträge

Sind die entsprechenden Voraussetzungen gegeben, werden nach plangerechter Herstellung der Erschließungsanlagen entsprechen § 127 BauGB Erschließungsbeiträge erhoben. Für Gemeinden besteht eine Erhebungspflicht. Beitragspflichtig sind nur Grundstücke, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches bzw. nach § 34 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches Bauland darstellen. Grundstücke im Außenbereich, die entsprechend nach § 35 BauGB beurteilt werden, sind selbst dann nicht beitragspflichtig, wenn sie tatsächlich und rechtmäßig bebaut sind.

Die Grundlage für die vorliegend konkrete Ermittlung der Beiträge ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 12. Oktober 2000. Diese legt in der aktuell gültigen Fassung nachfolgende Rahmenbedingungen für die konkrete Beitragsermittlung fest.

Demnach sind an einer Verteilung der Herstellungskosten einer Erschließungsstraße jeweils all die Grundstücke zu beteiligen, die über diese Erschließungsanlage verkehrlich erschlossen sind und tatsächlich bebaut oder grundsätzlich bebaubar sind. Die Grundstücke sind dabei untereinander zu wichten, dies geschieht nach der Größe der Baulandfläche, der Anzahl der darauf zulässigen Vollgeschosse sowie zusätzlich mit einem Artzuschlag für ggf. eine überwiegend gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück.

Zu den beitragsfähigen Kosten zählen alle tatsächlichen Aufwendungen (Ist-Kosten), die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sein werden, beginnend von den Grunderwerbs- über die Planungs- und Bauüberwachungskosten bis zu den Bau- und Vermessungskosten. Alle Aufwendungen werden nach dem Eingang der letzten dazu anfallenden Rechnung zusammengestellt, um davon den 10 %igen Gemeindeanteil abzuziehen. Die verbleibenden 90 % werden auf die erschlossenen Grundstücke unter Zugrundelegung der beschriebenen Wichtungskriterien verteilt.

Die abschließende Einschätzung der Beitragspflicht sowie die konkrete Ermittlung der letztendlichen Beitragshöhen für die betreffenden Grundstücke erfolgt an Hand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse sowie der sachlichen und rechtlichen Gegebenheiten zum Zeitpunkt

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 56 von 104

(Stichtagsregelung) des Entstehens der sogenannten sachlichen Beitragspflicht. Dies ist regelmäßig der Eingang der letzten Rechnung nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen. Aus diesem Umstand heraus können zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren, d. h. konkretere bzw. verbindlichere Aussagen erfolgen.

8.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG und des § 8 SächsNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, wozu auch der Boden gehört, oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Solche Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem numerischen Bewertungsschema für Natur und Landschaft „Dresdner Modell“ vorgenommen und erforderliche Maßnahmen abgeleitet.

Im Plangebiet werden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen im Zuge der Baufeldfreimachung für Gebäude oder Erschließungsanlagen, durch die Befestigung bisher unversiegelter Flächen und durch die Beanspruchung von Waldfläche im Zuge der Errichtung der Entwässerungsleitung hervorgerufen.

Maßgeblich für die Beurteilung der Eingriffe sind dabei die durch die Planung neu begründeten Baurechte, wie sie auf den derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilenden Flächen entstehen. Die der Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung zugrundeliegende Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich basiert auf vorliegenden Gerichtsurteilen, die in diesem Bereich die Abgrenzung sehr detailliert beschrieben haben.

Ein Ausgleich ist generell nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der Planaufstellung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund der planungsrechtlichen Einschätzung von Teilflächen des Plangebietes als Innenbereich nach § 34 BauGB und dem Fortschreiben des vorhandenen Maßes der Bebauung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nach § 18 Abs. 1 BNatSchG i.v.m. § 1a Abs. 3 BauGB für diese Flächen nicht erforderlich. Innerhalb des vor Aufnahme der Planung nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilbereiches entstehen keine neuen Baurechte. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind jedoch nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Daher erfolgen im gesamten Plangebiet Regelungen zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter. Dazu gehören Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Minderung der Flächenversiegelung.

Bei Gehölzfällungen innerhalb des Plangebietes ist weiterhin die Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) unter Beachtung des § 19 Abs. 2 Satz 3 SächsNatSchG die Rechtsgrundlage für die Beurteilung des Baumbestandes und notwendig werdende Ersatzmaßnahmen für nicht explizit als zu erhaltend festgesetzte geschützte Grundstücksbäume. Fällungen geschützter Gehölze bedürfen einer Genehmigung.

Die Eingriffe, die sich aus neu entstandenen Baurechten, dem Straßenausbau und der Leitungslegung zur Wachwitzer Bergstraße ergeben, wirken sich vor allem auf die Schutzgüter Biotope, Biotopverbund, Boden und Wasser aus und müssen kompensiert werden.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 57 von 104

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse innerhalb des Bebauungsplangebietes ist es nicht möglich, den Eingriff im Planungsraum vor Ort auszugleichen, weshalb die Kompensation auf Flächen außerhalb des Plangebietes stattfinden muss. Maßnahmen zum Ersatz sind die Maßnahmen E1 bis E5. Es handelt sich dabei um Entsiegelungsmaßnahmen, um den Eingriff in Boden (durch Versiegelung) zu kompensieren (E2 in der Gemarkung Dobritz / E3, E4 und E5 in der Gemarkung Schönfeld) sowie um Waldaufforstungen bzw. Gehölzpflanzungen, um den Eingriff in Wald, Bäume und Strauchstrukturen zu kompensieren (E1 und E1z in der Gemarkung Malschendorf).

Baumfällungen, die auf öffentlichem Grund erforderlich werden, und die nicht im Plangebiet ersetzt werden können (aufgrund der räumlichen, beengten Verhältnisse und unter Berücksichtigung von einzuhaltenden Abständen zu z. B. Leitungen), werden im öffentlichen Straßenraum und in öffentlichen Grünanlagen in räumlicher Nähe und in gleichen oder kritischen stadtklimatischen Zonen ausgeglichen.

Für die Beanspruchung von kleinteiligen Waldflächen, die sich durch die Erschließung bzw. den Straßenausbau ergeben, erfolgt der Ersatz mittels externer Aufforstung in der Gemarkung Malschendorf nach SächsWaldG.

Kostenumlage

Die Kostenumlage erfolgt auf der Grundlage der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Kostenerstattungssatzung) vom 7. Februar 2002.

Gemäß der Satzung werden die erstattungsfähigen Kosten auf die zugeordneten Grundstücke entsprechend der zulässigen Grundfläche bzw. überbaubaren Grundstücksfläche verteilt.

Der Kostenerstattungsbetrag kann sobald die Grundstücke baulich genutzt werden dürfen, hier mit Bekanntgabe der Satzung zum Bebauungsplan, erhoben werden.

Entsprechend der Kostenschätzung belaufen sich für die vor Planung im Außenbereich befindlichen ausgleichsrelevanten Flurstücke die durchschnittlichen Kosten (Brutto) pro Quadratmeter zulässiger überbaubarer Fläche, einschließlich der Kosten für den Gehölzersatz auf ca. 28 €/m².

Die Eingriffe in Folge der geplanten Verkehrsanlage und abwassertechnischen Leitungen sind gesondert den jeweiligen Eingriffen zugeordnet und Bestandteil der Kostenschätzung.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 58 von 104

Teil B: Umweltbericht**1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit § 2a Satz 3 BauGB wird der Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bauleitplanes.

Im vorliegenden Umweltbericht wird die Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329, Dresden-Pappritz Nr. 4, Erschließungsmaßnahmen Mieschenhang, vorgenommen und beschrieben.

Ein separater Scopingtermin zur Ermittlung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der hier vorgenommenen Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt. Aus den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen von ausgewählten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (öffentliche Auslegung in der Zeit von 18. August bis 18. September 2014), gingen die benötigten wesentlichen Informationen hervor. Die vorliegenden Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes, soweit diese Belange des Umwelt- und Naturschutzes berühren und relevant zur Weiterentwicklung der Planung waren, berücksichtigt.

Seit der zuletzt öffentlichen Auslegung eines Entwurfes zum Bebauungsplan vom 21. Dezember 2015 bis einschließlich 12. Februar 2016 wurden weitere umfangreiche Planungsgrundlagen wie die Planungen zur erstmaligen Erschließung, hier der Verkehrsanlagen sowie der Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserbewirtschaftung, erstellt bzw. überarbeitet. Weiterhin wurden der Artenschutzbeitrag weitgehend neu erstellt und der grünordnerische Fachbeitrag aktualisiert. In diesem Zusammenhang war die ursprünglich geplante und zugeordnete Ausgleichsmaßnahme zur Beräumung des oberen Kerbtals der Moosleite aufgrund gegebener grundstückrechtlicher Probleme durch andere geeignete und verfügbare Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) sollen für den Bereich des „Mieschenhangs“ in Dresden-Pappritz die Voraussetzungen für eine behutsame Weiterentwicklung der bestehenden Wohn- und Wochenendhausnutzungen mit geringer Bebauungsdichte am bestehenden Siedlungsrand mit Übergang zum geschützten Landschaftsraum geschaffen werden. Dabei sollen der Bezug zur umgebenden Landschaft und die Einbettung in den Landschaftsraum mit dem teilweise unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet erhalten bleiben.

Ein wesentliches und die Planung an sich begründendes Ziel, die Herstellung einer dem Stand der Technik entsprechenden Verkehrs- und stadttechnischen Erschließung für Schmutz- und Niederschlagswasser sowie weiterer Medien wird mit der Fortsetzung des Planverfahrens weiter verfolgt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 59 von 104

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**1.2.1 Übergeordnete Grundsätze und Fachgesetzgebung**Sparsamer und schonender Umgang mit Boden:

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB führt aus: „mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Gemäß **§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)** sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wieder herzustellen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt im Weiteren „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Nach **§ 1a Abs. 3 BauGB** sind die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Grundlage der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 13 ff BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Grundsatz bei der Beurteilung von nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gilt die dreistufige Abfolge der Eingriffsvermeidung vor deren Minderung und letztlich der Kompensation von unvermeidbaren Eingriffen.

Als weitere zu berücksichtigende Fachgesetzgebungen sind die zum **Artenschutz (§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 12 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)** und die **waldgesetzlichen Regelungen des Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG)** zu nennen.

1.2.2 Vorgaben der übergeordneten und anderen FachplanungenRegionalplan

Das Plangebiet liegt im Planungsraum für den Regionalen Raumordnungsplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Im derzeit gültigen Regionalplan, 2. Fortschreibung 2020 /1/, Karte 2 Raumnutzung, werden südlich und teilweise westlich, den Fuchsgrund betreffend, angrenzend an das Plangebiet Flächen eines Vorranggebiets für den Arten- und Biotopschutz mit der Zielstellung, den vorhandenen Wald zu schützen, dargestellt.

Mit Normenkontrollurteil des OVG Bautzen vom 11.05.2023 (Az. 1 C 72/20) wurden die Vorrang- und Eignungsgebiete Windenergienutzung des Regionalplans 2020 für unwirksam er-

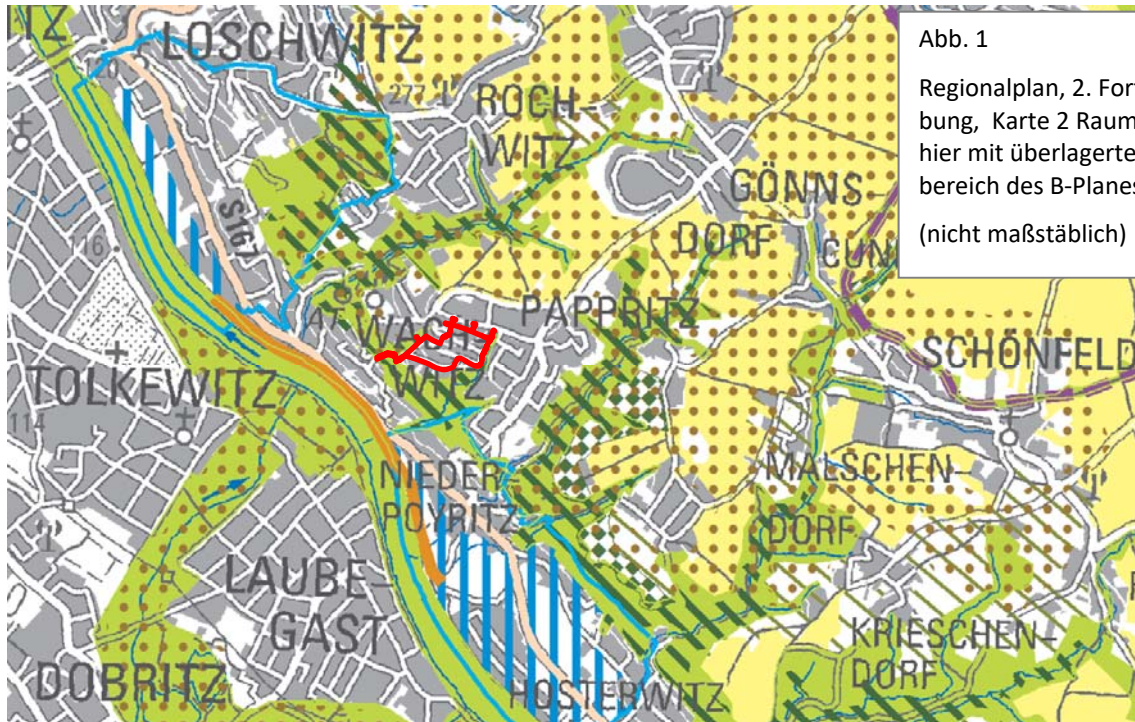
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 60 von 104

klärt. Vom Urteil betroffen ist damit (nur) das Kapitel 5.1.1 Windenergienutzung in seiner Gesamtheit. Zudem wurden mit Urteilen vom 23. November 2023 auch Kapitel 4 und 5.2 zur Freiraumentwicklung sowie über die Wasserversorgung für unwirksam erklärt (1 C 74/21, 1 C 75/21, 1 C).

Das Plangebiet selbst ist, ausgenommen die im Geltungsbereich des B-Planes enthaltene Leitungstrasse im Fuchsgrund, als Siedlungsfläche dargestellt (Abb. 1).

**Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden /2/ stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte dar. An diese grenzen an nach Norden eine Wohnbaufläche mit geringer Wohndichte sowie nach Süden und Westen eine Grünfläche, Zweckbestimmung sonstiger Garten und Wald.

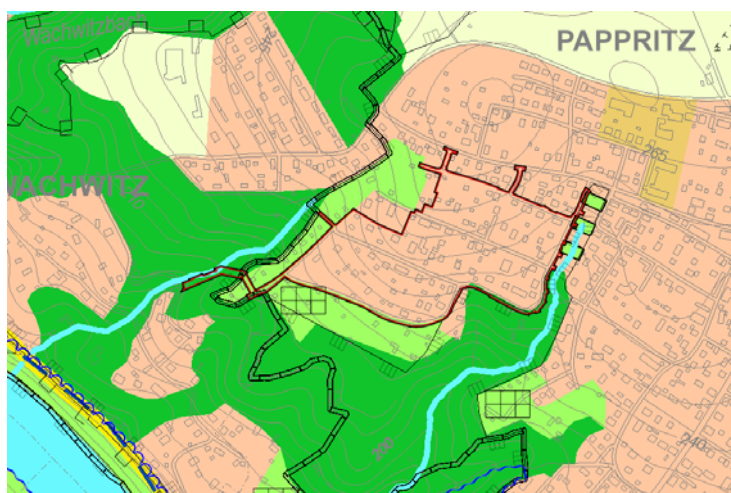


Abb. 2

Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2020 für den Bereich des Bebauungsplanes, hier Flächennutzungen

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 61 von 104

Landschaftsplan (LP)

Die Darstellungen des geltenden Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Dresden /3/ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs weichen von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans in Teilen ab. Im geltenden Landschaftsplan sind Bereiche, die derzeit dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen sind, als Grün- und Erholungsflächen dargestellt. Die bisherige Nutzung, die durch eine Erholungsnutzung mit untergeordneter Bebauung charakterisiert werden kann, sollte zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschaftsraumes beibehalten werden.



Abb. 3:
Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden 2018,
Bereich Dresden-Pappritz, Mieschenhang mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Netz „Natura 2000“, im Sinne des § 32 BNatSchG werden durch das Bebauungsplangebiet nicht berührt.

Das nächst gelegene Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Gebiet „Elbtalhänge zwischen Loschwitz und Bonnewitz“ liegt mit einem Ausläufer im Kerbtal des Wachbergbaches in ca. 230 m Entfernung in nördwestlicher Richtung. In dieser Distanz befinden sich kleinere Siedlungsbereiche der Ortslage Pappritz und die Fernsehturmstraße.

In westlicher Richtung, bereits getrennt durch die Kernbereiche der Ortslage Pappritz, liegt ein weiteres Teilgebiet des FFH-Gebietes „Elbtalhänge zwischen Loschwitz und Bonnewitz“. Im Südwesten unterhalb der Waldflächen des Mieschenhangs und lockeren Bebauung entlang der Pillnitzer Landstraße liegen die nächstliegenden FFH- und Vogelschutzgebiete „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ in einer minimalen Entfernung von ca. 400 m im Tal der Elbe folgend.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 62 von 104

Schutzziel der FFH-Gebiete ist die Gewährleistung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gebietes im Sinne der Richtlinie 92/43/EWG insbesondere für die im grünordnerischen Fachbeitrag detailliert beschriebenen Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie Kohärenzaspekte /4/.

Aufgrund der Entfernungen zu diesen Gebieten im Netz „Natura 2000“ sowie dem vorhandenen und geplanten Umfang der Nutzungen bzw. Nutzungserweiterung im Bebauungsplangebiet sind erheblich negative und dauerhafte Auswirkungen auf diese Gebiete nicht zu erwarten.

Als direkte, jedoch wenig erhebliche Wirkung ist der teilweise Abfluss von Niederschlagswasser über das abschnittsweise neu zu erstellende Regenwasserkanalnetz in Richtung Wachwitzer Bergstraße und weiter in die Elbe, anzusehen. In Wintermonaten mit Frosttagen und den folgenden Tauperioden können diese abgeleiteten Wässer mit Tausalzen von damit behandelten Straßenabschnitten beaufschlagt sein.



Abb. 4:

Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Gebiete
im größeren Umfeld des B-Planes
Am Mieschenhang

(Quelle: GOFB, Büro Grohmann;
rechtselbisch: FFH-Gebiet „Elbtal-
hänge zwischen Loschwitz und
Bonnewitz“;

Linkselbisch mit Elbe und Uferbe-
reich beidseitig: FFH-Gebiet „Elbtal
zwischen Schöna und Mühlberg“)

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

Lage des Plangebietes im Naturraum

Das B-Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Dresden in der Gemarkung Pappritz oberhalb von Dresden-Wachwitz. Naturräumlich ist das Plangebiet der Dresdner Elbtalweitung zuzuordnen. Diese erstreckt sich als eine ca. 60 km lange und ca. 10 km breite Aufweitung des Elbe-Tals zwischen den Städten Pirna und Meißen. Innerhalb der Aufweitung hat sich an der Nordostseite durch eine kräftige Tiefenerosion eine Steilhangkulisse (vom Borsberg bis Oberau) gebildet, welche sich 100 bis 150 m über das Elbtal erhebt. An einem dieser Hänge,

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 63 von 104

verkehrstechnisch über das Schönfelder Hochland und Erschließungsstraßen außerhalb des Plangebietes im Nordwesten (Wachwitzgrund) und Südosten (Staffelsteinstraße) erschlossen, befindet sich auch das Bebauungsplangebiet.

Die Beschreibung des Bestandes und der naturräumlichen Gegebenheiten und der Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Umsetzung der Planung erfolgt u.a. mit Hilfe einer Unterteilung in die einzelnen Schutzgüter.

2.2.1 Naturhaushalt und Landschaftsbild**2.2.1.1 Schutzgut Arten und Biotope sowie Biologische Vielfalt**Geschützte Biotope

In direkter Nachbarschaft zur Außengrenze des B-Plangebietes sowie in den angrenzenden Waldflächen befinden sich gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Kombination mit § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG¹). Es handelt sich vorwiegend um Streuobstwiesen sowie um den Verlauf der Miesche und der Moosleite und deren Quellbereiche. Innerhalb der Waldflächen im Fuchsgrund bestehen Biotopflächen „Höhlenreiche Altholzinseln und höhlenreiche Einzelbäume“. In den Waldflächen im Süden des Plangebietes in einer Entfernung zwischen 140 m und 170 m bestehen Biotopflächen „Gebüsche und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte einschließlich ihrer Staudensäume“

Direkte negative Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die näher oder weiter entfernt liegenden geschützten Biotope werden nicht gesehen.

Fauna

Im Jahr 2013 wurde für das Areal des geplanten Geltungsbereiches eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Fokus wurde auf das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und des Juchtenkäfers (Eremit) gelegt. Die Aktualität dieser Unterlage war über den Bearbeitungszeitraum bis zum Zeitpunkt der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfs nicht mehr gegeben, sodass im Jahr 2022 eine Neuerausarbeitung und die Erstellung eines neuen Artenschutzbeitrages vorgenommen wurde, u. a. auch, um das Gebiet der Leitungstrasse mit einem gänderten Leitungsverlauf und Geltungsbereich des B-Planes mit abzudecken. Es wurden zudem Reptilien und Amphibien mit überprüft. /5/.

Für die Untersuchungsbereiche wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung insgesamt 37 potentiell brütende Vogelarten ermittelt, wovon 3 Arten mit hervorgehobener Bedeutung und 34 häufige Arten bestimmt wurden. Die potentiell brütenden Vögel gehören zu den Artengruppen Hecken- und Gehölzbrüter, Höhlenbrüter und Bodenbrüter.

Bei den Fledermäusen wurden gehölbewohnende und gebäudebewohnende Arten untersucht. Es wurden keine Quartiernachweise oder Vorkommen für gebäudebewohnende Fledermausarten gefunden, lediglich Quartierpotenziale erfasst. Für gehölbewohnende Fledermausarten wurden potentielle Zwischen- und Sommerquartiere nachgewiesen, jedoch keine Wochenstuben oder Winterquartiere.

Nachweise für das Vorkommen des Juchtenkäfers wurden nicht erbracht. Potentielle Vorkommen sind jedoch nicht auszuschließen.

¹ Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 64 von 104

Es wurden außerdem Höhlenbäume kartiert. Zwei Stück befinden sich im Bereich eines Privatgrundstückes an der Ecke der Straßen Am Wald / An der Kirschwiese. Alle weiteren kartierten Höhlenbäume befinden sich im Bereich der Waldfläche, die für die abwassertechnische Erschließung beansprucht wird.

Aufgrund der Artnachweise sowie der worst-case-Betrachtung im Rahmen des Artenschutzbeitrages wurden umfangreiche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen benannt, um artenschutzrechtliche Konflikte bei der geplanten Nutzung der Grundstücke zu vermeiden. Diese wurden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes eingearbeitet. Für nähere Informationen wird auf den Artenschutzbeitrag als fachliche Grundlage zum Bebauungsplan verwiesen.

Flora

Im Zuge der Bearbeitung der hier vorliegenden Unterlage wurde eine Bestandserhebung von im geplanten Geltungsbereich vorhandenen Gehölzen vorgenommen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass neben den für die Hausgärten typischen Ziergehölzen auch eine größere Zahl schützenswerter Gehölze vorhanden sind. Dazu zählen vor allem Laubbäume, Großsträucher einheimischer Arten sowie hohe / alte und prägende Nadelbäume.

Für das untersuchte Gebiet wurde ermittelt, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen als potentielle Habitate für verschiedene Tierarten dienen.

Der Wald im südwestlichen Ausläufer des Geltungsbereiches wurde als Wald mit 4 Waldfunktionen erfasst: Regionale Klimaschutzfunktion, Bodenschutzwald, Landschaftsschutzgebiet und Biotopschutzfunktion.

Temporäre und dauerhafte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Durch die Bautätigkeit und die damit verbundenen Lärmemissionen gehen Beeinträchtigungen auf störepfindliche Tierarten aus. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und in ihrer Wirkung lokal begrenzt, es besteht zudem eine Vorbelastung durch die vorhandene Ortsrandlage und bestehende Wohnbebauung sowie die intensiv genutzten Gärten, so dass keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es ist ebenso nicht zu erwarten, dass eine große Zahl von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches gleichzeitig durchgeführt werden.

Mit Umsetzung der Planung, dem Um- und Neubau von Wohngebäuden, als auch der Herstellung von verbreiterten Erschließungsstraßen einschließlich der Verlegung von Abwasserkanälen und Medienleitungen, ist der Verlust von bestehenden Gehölz- und Waldbeständen, von derzeit vorhandenen Vegetationsflächen und damit auch von Teil-Lebensräumen von Vögeln und Kleinsäugetieren verbunden.

Durch eine intensivierte Nutzung bzw. die geplante Nutzungserweiterung durch den Bau neuer zusätzlicher Wohngebäude im Wohngebiet ergeben sich Störungen auf Arten und Biotope durch Lärm- und Lichtemissionen. Auch die Gestaltung der Fassaden kann negative Auswirkungen hervorrufen, da bei glänzend-spiegelnden oder sehr transparenten Fensterflächen die Gefahr von Vogel-Kollisionen an diesen Glasflächen auftreten kann.

Ebenso sind die Lichtemission derart zu beschränken, dass Beleuchtungseinrichtungen durch Konstruktion und Verwendung von niederfrequentem Licht so zu gestalten sind, dass nacht-aktive Insekten nicht angelockt werden und das Eindringen von Tieren in Beleuchtungskörper verhindert wird.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 65 von 104

Im Vergleich zu früheren Planungsständen des Bebauungsplanes befinden sich nunmehr keine Waldflächen gemäß SächsWaldG innerhalb des Geltungsbereiches. Betroffenheiten aus den waldgesetzlichen Regelungen bestehen jedoch in verschiedenen Teilbereichen des B-Planes aufgrund des 30-m-Waldabstandes, in dem Beschränkungen für die bauliche Nutzung durch einen Genehmigungsvorbehalt bestehen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen, Gebäudeabrisse, Gehölzrodungen oder sonstige Flächeninanspruchnahmen kann es zur Tötung oder Verletzung von Individuen der im Gebiet vorkommenden geschützten Vogel- und Fledermausarten oder zu Zerstörungen von deren Lebensstätten kommen. Um diese Beeinträchtigungen zu verhindern, werden unter Beachtung der Verbotstatbestände im § 44 Abs. 5 BNatSchG geeignete Maßnahmen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan festgesetzt bzw. in die Hinweise übernommen.

Dazu gehören neben einer ökologischen Baubegleitung für die geplanten umfangreichen Straßenbaumaßnahmen mit Einbau einer Schmutz- und Regenwasserkanalisation, die Kontrolle von Bestandsgebäuden vor einer Sanierung auf mögliche Lebensstätten geschützter Arten, die Prüfung von Gehölzen vor einer gegebenenfalls erforderlichen Fällung und die Bergung aufgefundenen Individuen vor den geplanten Baumaßnahmen.

Um einem bei der Umsetzung der Baumaßnahmen im Geltungsbereich potentiellen Verlust von Lebensstätten geschützter Vogel- und Fledermausarten zu begegnen, wird festgesetzt, im Zuge jedes genehmigten Bauvorhabens je eine Nisthilfe für Brutvögel und eine Struktur/Ersatzstruktur für Fledermäuse (Beispiele: Fassadenquartiere, spezielle Fledermaustafeln und -steine, Dachbodenquartiere, Spaltenquartiere, Fledermauskästen) auf dem zu bebauenden Grundstück zu schaffen.

Als weitere wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Arten und Biotope werden im Rechtsplan zum einen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. So ist auf den nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke je 100 m² bebauter Grundfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Vorhandene Gehölze ab mindestens 30 cm Stammumfang können dabei angerechnet werden. Zudem sind je 100 m² bebauter Grundfläche eine freiwachsende Hecke mit mindestens 15 m² Fläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und bei einem Verlust zu ersetzen. Zum anderen wird durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bestimmt, vorhandene Gehölze auf den privaten Grundstücken in zeichnerisch im Rechtsplan festgesetzten Flächen sowie Einzelbäume und Sträucher grundsätzlich zu erhalten und bei Verlust durch standortgerechte heimische Gehölze gemäß den enthaltenen Pflanzlisten zu ersetzen.

Die im Artenschutzbeitrag gegebenen umfangreich benannten Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V7), die innerhalb des Geltungsbereiches auf alle Baumaßnahmen anzuwenden sind, wurden festgesetzt oder in die Hinweise des Rechtsplanes (mit geänderter Bezeichnung) aufgenommen. Diese Schutzmaßnahmen beziehen sich auf das Herstellen und Betreiben von Baustelleneinrichtungen (V1), Hinweise zu erforderlichen Gehölzfällungen, Gebäudeabbrüchen und die Bauzeitenregelung (V2), das Erfordernis, vor Baufeldfreimachungen einen Fachgutachter für besonderen Artenschutz zu beauftragen, der die einzelne Baumaßnahme vor Ort begleitet (V3), einen Hinweis zum Anbringen von

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 66 von 104

Nisthilfen und Ersatzlebensstätten im Zuge öffentlicher Baumaßnahmen, hier die Leitungsverlegung im geschützten Bereich des Fuchsgrundes (V5), einen Hinweis zur Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel zur Beleuchtung der Gebäude im Plangebiet (V6) sowie Hinweise zur Verminderung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen (V7). Die Vermeidungsmaßnahme V4 im Artenschutzbeitrag, der Erhalt und die Schaffung von Gehölzstrukturen, fand Eingang in die textlichen Festsetzungen, ebenso das Anbringen von Nisthilfen und Ersatzlebensstätten bei privaten Bauvorhaben (V5).

Bei Beachtung und Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kann die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden. Damit sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

2.2.1.2 Schutzgüter Fläche und BodenFläche

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 8.3 ha von denen ca. 2/3 aufgrund der bestehenden Bestandsbebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern als Innenbereich nach § 34 BauGB angesehen wird. 1/3 des Plangebiets liegt im derzeitigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist geprägt durch Wochenendhausbebauung und Gärten.

Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich der Bestandsbebauung im Rahmen der Festsetzungen eine geregelte maßvolle Verdichtung durch Erweiterungen und Anbauten und auf einzelnen Grundstücken die Neuerrichtung im durch den B-Plan vorgegebenen Umfang ermöglicht und dadurch in gewisser Weise reguliert.

Für den Bereich des derzeitigen Außenbereichs nach § 35 BauGB wird auf den Grundstücken mit Wochenendhäusern und Gärten eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen grundsätzlich zulässig. In diesem Bereich gehen weitgehend natürliche Flächen mit Vegetation von ca. 1.786 m² durch Überbauung und Versiegelung verloren. Damit verbunden nimmt auch die Nutzungsintensität durch die dauerhafte Anwesenheit des Menschen zu.

Zur Herstellung einer dem Stand der Technik entsprechenden Verkehrs- und Medienerschließung werden weiterhin ca. 3.228 m² natürlichen Bodens zusätzlich für den Ausbau des bestehenden Straßen- und Wegenetzes in Anspruch genommen.

In der Summe, einschließlich der geschätzten zulässigen baulichen Erweiterungen im Bestandsgebiet nach § 34 BauGB ist ein Verlust an naturnahen Flächen von ca. 6.000 bis 6.500 m² durch Überbauung und Versiegelung mit der Bebauungsplanung verbunden.

Boden

Geologisch betrachtet, zählt das Festgestein im B-Plangebiet zum Großraum des Deutschen Grundgebirges und darin zum Teilraum Lausitzer Granodiorit. Laut Geologischer Übersichtskarte (M 1 : 400.000) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) ist die Gesteinsart als Metamorphit bzw. fein- bis mittelkörniger Zweiglimmer-Granodiorit-Anatexit anzusprechen. Die Entstehung wird auf den erdgeschichtlichen Zeitraum Vendium - Kambrium datiert.

Laut der Digitalen Bodenkarte des LfULG stellt „Hortisol über Braunerde aus gekipptem Lehm über gekipptem Grussand (Lockermaterial)“ die Leitbodenform im B-Plangebiet dar.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 67 von 104

Die Substrateinheit wurde als „Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten“ angesprochen. Der Boden besitzt eine sehr schwache Vernässungsstufe, die ökologische Feuchtestufe ist „frisch und mäßig frisch (5-6)“ und er ist basenreich (50 – 80 %).

Bis auf die Bereiche mit vorhandenen Überbauungen (z.B. Gebäude, Straßen, Wege) ist die Grundfläche des B-Plangebietes begrünt (z.B. Hausgärten, Wochenendgrundstücke, Wald). Somit ist die Erosion durch Wind bzw. Wasser nicht bzw. nur in sehr geringem Maß vorhanden.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Verkehrsflächen ist derzeit bereits versiegelt, nur geringe Anteile sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie z. B. Pflaster mit Fugen versehen.

Im Plangebiet ist eine kleine Teilfläche des in den Geltungsbereich des B-Planes hineinreichenden Flurstücks Nr. 85 a, Gemarkung Pappritz, wie das gesamte Flurstück 85a und Teile des Flurst. Nr. 84/1 (außerhalb des Geltungsbereiches) als Altlastenverdachtsfläche/ Altablagung mit der Altlastenkennzahl (AKZ) 104334, Verfüllung Am Mieschenhang, im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) verzeichnet. Es handelt sich hier um eine Verfüllung überwiegend aus natürlichem Material (Schluff und sandig-grusiger sowie steiniger Granitzersatz) mit Anteilen von Bauschutt, Bauabfällen, Asphaltbruchstücken, Kohlengrus, Asche und Hausmüll, die in der Vergangenheit zur Stabilisierung der vorbeiführenden Straße Am Rainchen eingebracht wurden. Die Prüfwerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind lediglich beim Parameter Fluorid geringfügig überschritten /13, 14/. Ein Handlungsbedarf besteht derzeit nicht. Im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenausbau und der Errichtung einer umfassenden Stützkonstruktion in diesem Abschnitt der Straße Am Rainchen, wird die Teilfläche des Flurstücks 85 a sowie weitere Randbereiche der Straße, unter ingenieurtechnischer Begleitung aufgenommen, das dabei ausgehobene Material der Ablagerung wird fachgerecht entsorgt.

Unterirdische Hohlräume, z. B. aus historischem Bergbau, sind für das Baugebiet nicht registriert.

Temporäre und dauerhafte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Mit der Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Baurechte und dem Ausbau der Verkehrserschließungsflächen wird derzeit natürlicher oder teilversiegelter Boden dauerhaft durch eine Überbauung und vollständige Befestigung in Anspruch genommen. Mit den Festsetzungen des B-Planes wird rechtlich für die im derzeitigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Bereiche das Potential zur Überbauung von ca. 1786 m² zusätzlich versiegelter Flächen für den Wohnungsbau einschließlich der Nebenanlagen geschaffen. Auch in dem Bereich, der dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, wird künftig eine weitere Verdichtung der Bestandsbebauung mit zusätzlichen Versiegelungen im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans zu konstatieren sein. Dieser Anteil möglicher zusätzlicher Versiegelungen wurde im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages nicht separat ermittelt. Da diese Baurechte nicht über die ohnehin im Bestand bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB bestehenden hinausgehen, sind sie naturschutzrechtlich nicht eingriffsrelevant. Der Straßenplanung /16/ bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag ist zu entnehmen, dass eine Fläche von ca. 3.228 m² durch den Ausbau des bestehenden Straßen- und Wegenetzes zusätzlich versiegelt wird. Diese Fläche ist vollständig, das heißt auch der im Innenbereich

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 68 von 104

gemäß § 34 BauGB liegende Anteil, in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu berücksichtigen.

Boden mit den damit verbundenen Bodenfunktionen als Wasserspeicher und –filter, Lebensraum für Bodenorganismen und Kleinlebewesen und Vegetationsfläche geht damit auf diesen Flächen dauerhaft verloren.

Aufgrund der Hanglage ist bei Bauarbeiten, die mit Eingriffen in die oberen Bodenschichten verbunden sind, die Erosionsgefährdung bei Starkregenfällen zu beachten.

Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen in den Privatgrundstücken als Gartenflächen stellt gegenüber der bisherigen Nutzung, abgesehen von der intensiveren Nutzung, für den Bodenhaushalt keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Zur Begrenzung der Bebauungsdichte im Plangebiet und der damit maximal zu versiegelnden Flächen werden im Rechtsplan die maximal überbaubaren Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen, die Mindestgrundstücksgröße sowie die maximal zulässigen Flächen für Nebenanlagen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Weiterhin wird den Bauherren vorgegeben, bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Gelände, zur Vermeidung von Erosion, insbesondere bei Starkregenfällen, entsprechende Maßnahmen zu treffen, die ein Abschwemmen von Oberboden verhindern.

Bodenaushub ist bei Baumaßnahmen gemäß Festsetzung in Mutterboden und Oberboden getrennt von sonstigem Aushub zu lagern und wiederzuverwenden.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB, hier in das Schutzgut Boden, wird auf den Abschnitt ‚Eingriffsregelung‘ unter Punkt 2.2.7, Zusammengefasste Umweltauswirkungen, verwiesen.

2.2.1.3 Schutzgut Wasser**Oberflächenwasser**

Im geplanten Geltungsbereich sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden.

Im Bereich der Grundstücke Am Rainchen 4 und 4 a sind Austritte von Hangwasser und ein Abfließen dieses Wassers über die Straße Am Rainchen in Richtung Süden dokumentiert, die den früheren Quellbereich des Gewässers Moosleite vermuten lassen. Dieser wurde offensichtlich schon mit Herstellung der Straße Am Rainchen und das Einbringen von Verfüllmaterial überformt bzw. überdeckt. Das teilweise in einem 200 m langen Regenwasserkanal gefasste Wasser wird durch die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Verfüllung des Kerbtals der Moosleite geleitet und bildet unterhalb der Verfüllung dort einen Teil des Quellaustritts der Reenchenquelle.

Eine Hochwassergefährdung besteht aufgrund der Lage und Topografie des Plangebietes nicht; festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach Wasserrecht werden nicht berührt.

Das anfallende Niederschlagswasser fließt aufgrund der Hangneigung talwärts Richtung Elbe, wird aber aufgrund der vorhandenen Vegetation und des relativ durchlässigen Oberbodens gut zurückgehalten. Dadurch wird der oberflächige Abfluss reduziert und die Bildung von Grundwasser begünstigt. Innerhalb des natürlichen Wasserhaushaltes zählt der geplante Geltungsbereich zum Gebietstyp I (abflussdominiert). In den Randbereichen des Plangebie-

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 69 von 104

tes bestehen verschiedene, teilweise nicht dokumentierte Ableitungen von Niederschlagswasser in die westlich und östlich abfallenden Seitentäler des Fuchsgrabens und der Miesche.

Grundwasser

Laut der Hydrogeologischen Übersichtskarte (1 : 200.000) des LfULG fließt das Grundwasser im sogenannten Kluftgrundwasserleiter des Festgesteins. Dabei liegen die Werte für die Durchlässigkeit des Bodens bzw. des Untergrundes zwischen 10-9 bis 10-7. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft, da die Bodenüberdeckungen im Durchschnitt sehr geringmächtig vorliegen.

Gesicherte Angaben zum Grundwasserstand im Festgestein liegen aufgrund fehlender Aufschlusspunkte nicht vor.

Aufgrund der Geologie des Untergrundes im Plangebiet kann es zur Schichtenwasserbildung kommen. In den Boden versickertes Niederschlagswasser kann bei der am Standort teilweise geringmächtigen Bodenauflage auf dem Felshorizont oder bindigen Bodenschichten dem Gefälle folgend abfließen und hangabwärts so auch wieder aus dem Boden austreten, wie Am Rainchen auf Höhe der Hausnummern 4 und 4 a zeitweise beobachten werden kann.

Diese Bodenverhältnisse im Gebiet haben zur Folge, dass eine ausschließliche konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser von versiegelten und teilversiegelten Flächen sowie von Dachflächen von Gebäuden für das Gesamtgebiet zu Konflikten führen kann. Es kann in der Bestandssituation nicht ausgeschlossen werden, dass versickertes Niederschlagswasser topografisch unterhalb der Versickerungsanlage auf Nachbargrundstücken am Hang wieder austreten bzw. zu Staunässe an Kellerwänden führen kann.

Bestehende Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur Ableitung des Schmutzwassers

Im Geltungsbereich des B-Planes liegt, bis auf einen ca. 200 m langen Abschnitt in der Straße „Am Rainchen“, keine öffentliche Regenwasserkanalisation vor. Diese liegt zu ca. je 50 % auf gemeindeeigenen und privaten Flächen. Der Abfluss des 200-m-Regenwasserkanals erfolgt über das private Flurstück Nr. 85 a innerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung und mündet in den derzeitigen Quellbereich der Moosleite am Fuß der Auffüllung, der Reenchenquelle.

Im gesamten Bereich des B-Planes ist keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Die Schmutzwässer aus vorhandenen Wohngebäuden werden derzeit über abflusslose Gruben und Kleinkläranlagen entsorgt.

Als wesentlicher in der Planung zu berücksichtigender Belang ist für das Plangebiet die Schmutzwasserentsorgung auf Dauer nach dem Stand der Technik entsprechend zu sichern. Der Freistaat Sachsen hat gesetzlich geregelt, dass mit Frist 31.12.2015 alle Abwassereinleitungen an den Stand der Technik anzupassen sind (§ 10 Satz 1 Sächsisches Wassergesetz und § 2 Abs. 1 KleinkläranlagenVO). Dies hat Eingang in das Abwasserbeseitigungskonzept der Landeshauptstadt Dresden für den Bereich des Plangebietes gefunden.

Trinkwasserschutzgebiet Hosterwitz

In einer Entfernung von minimal 300 m in südlicher Richtung liegt die nördliche Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Hosterwitz, hier die Schutzzone III.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 70 von 104

Obwohl das Gebiet „Am Mieschenhang“ höher gelegen ist als der Bereich des Trinkwasserschutzgebietes und der Grundwasserfluss bzw. über die Speisung der Gewässer Fuchsgraben, Miesche und Moosleite in Richtung Elbe verläuft, besteht aufgrund der Fließrichtung und durch den gegebenen Kerbtaleinschnitt mit dem Gewässer Moosleite für das Trinkwasserschutzgebiet Hosterwitz keine Betroffenheit.

Temporäre und dauerhafte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Mit der geplanten Überbauung von weitgehend natürlichem Boden durch erweiterte Straßenflächen, neue Wohngebäude und Nebenanlagen werden dessen natürliche Funktionen, u. a. als Wasserspeicher und -filter weitestgehend eingeschränkt bis gänzlich unterbunden. Diese Änderungen im Schutzgut Wasser sind dauerhaft.

Die Grundwasserneubildung wird herabgesetzt. Der auf vegetationsbestandenen Flächen sonst reduzierte und verzögerte Abfluss von Niederschlagswasser findet in größerer Menge und unverzögert statt. Da die im Boden gespeicherten Niederschlagsmengen vermindert sind und von Vegetation nicht zur Verdunstung gebracht werden können, reduziert sich ebenso die durchschnittliche Luftfeuchte im bebauten Bereich.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in der zu erstellenden Regenwasserkanalisation gesammelt und über eine unterirdische Leitung in Richtung Wachwitzer Bergstraße im Südwesten des Plangebietes abgeleitet und so weiter bis zur Pillnitzer Landstraße und in die Elbe geführt. Regenwasser sollte jedoch grundsätzlich vor Ort, wo es anfällt, zurückgehalten und verbraucht werden. Es ist eine teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Zur Reduzierung der Niederschlagswasserabflüsse aus dem Plangebiet und zur Vermeidung eines unkontrollierten und ungedrosselten Abflusses werden verschiedene Maßnahmen wirksam.

Die Begrenzung der maximal überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken bestimmt ebenso den maximal möglichen Abfluss aus dem Baugebiet für das betrachtete Regenereignis.

Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen auf den privaten Grundstücken sind in einer wasserdurchlässigen Ausführung herzustellen, so dass Niederschlagswasser teilweise vom Boden aufgenommen werden kann.

Um die Abflüsse aus den privaten Grundstücken in die geplante Regenwasserkanalisation zu verzögern, wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser und der gedrosselte Ablauf aus den Zwischenspeichern je Grundstück auf den Wert von 0,25 Litern je Sekunde durch Festsetzung begrenzt. Ausgehend von diesem Wert ist abhängig von der auf dem Grundstück vorhandenen bzw. geplanten Überbauung und Befestigung, die erforderliche und im Regenfalle verfügbare Speichergröße zu berechnen.

Als weitere Maßnahme, die eine Rückhalte- und Verdunstungsfunktion für das Niederschlagswasser ausübt, wird eine extensive Begrünung von Flachdächern auf Hauptgebäuden und Garagen ab einer Fläche von 15 m² und bis zu einer Dachneigung von 20° festgesetzt. Das durchwurzelbare Substrat soll dabei eine Mindestdicke von 15 cm aufweisen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 71 von 104

Für den wesentlichen Teil der Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Überbauung von Bodenflächen sind zur Kompensation der negativen Auswirkungen weitere Maßnahmen erforderlich. Eine ursprünglich innerhalb des Geltungsbereichs umsetzbare Ausgleichsmaßnahme, das Entfernen einer im oberen Abschnitt des Kerbtals der Moosleite vorhandenen Verfüllung (siehe Beschreibung unter Punkt 2.2.1.2, Schutzgut Boden) und Freilegen des darin liegenden Gewässerabschnitts musste aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme durch andere Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden.

Mit den zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (Punkt 2.2.7) können die im Plangebiet entstehenden Defizite im Schutzgut Wasser weitgehend ausgeglichen werden.

Überflutungsnachweis

Für das Plangebiet wurde ein Überflutungsnachweis /8/ erstellt, in dem anhand einer hydrodynamischen Modellierung für einen 3-jährlichen Bemessungsregen von 30 Minuten Dauer, die korrekte Dimensionierung des geplanten Kanalnetzes nachgewiesen wird. Die Betrachtungen des Büros itwh (Berechnungen Stand 09/2010 /8/) sowie der Stadtentwässerung Dresden (Berechnungen Stand 02/2011, /9/) gehen dabei von verschiedenen Berechnungsansätzen aus, die u. a. auch den vollständigen Abfluss der Niederschläge ohne Wirksamkeit von Rückhalteanlagen auf den privaten Grundstücken betrachtet. Die Überflutungsbetrachtung für ein 20-jährliches Regenereignis ist nach DIN EN 752 für Wohngebiete außerhalb von Stadtzentren zulässig.

Im Ergebnis der Überflutungsbetrachtung wird festgestellt, dass bei dem betrachteten Regenereignis zwar zahlreiche Schächte überstauen, das Gefährdungspotential für die bestehende Bebauung jedoch gering ist. Das Überstauwasser fließt zunächst auf den Straßenflächen ab (und führt dort zu Behinderungen), wird dann aber im Wesentlichen zu den angrenzenden lokalen Gewässern Miesche und Fuchsgraben bzw. vorhandenen Kerbtälern abgeführt.

Die teils auch natürlichen Abflussbahnen führen von der Straße „Am Wald“ derzeit teilweise über private Grundstücke. Dabei ist zu beachten, dass auch ohne die geplante Bebauung die natürlichen Abflussbahnen im Starkregenfall bereits aktiv sind. Je nach Modellannahme sind unterschiedliche Flurstücke außerhalb des Straßenraumes betroffen. Bei realistischem Ansatz von 100 m² versiegelter Fläche je Grundstück und Vollerfüllung der Rückhaltezysternen (d. h. ohne Retentionswirkung) laufen ca. 10 m³ Überstauvolumen für das betrachtete Regenereignis über bebaute Grundstücke und über den Weg „Nach dem Rainchen“. Daher wird im Überflutungskonzept (ITWH 2023) empfohlen, auf den privaten Grundstücken der Retentionszisterne eine Mulde nachzuschalten, die den Überlauf aufnimmt.

In der Regel ist das gesamte Regenwasser auf den Flächen des Anfalls (Plangebiet) bis zum 20-jährlichen Ereignis zurückzuhalten. Da es sich jedoch um Kanalüberstau handelt, gelten die Regeln nach DWA-A 118: „Ist eine Überflutung angrenzender Grundstücke aufgrund der topografischen und sonstigen örtlichen Gegebenheiten zu befürchten, sind geeignete (konstruktive) Maßnahmen am Straßenverlauf umzusetzen oder die Ableitung des überschüssigen Wassers in ungefährdete Flächen zu prüfen.“

So ist z. B. geplant, an den Überfahrten (Grundstückseinfahrten) Rundbordsteine mit Anschlagshöhen von 3 – 6 cm zum Vorbeileiten des Regenwassers an der Einfahrt einzubauen. Das anfallende Sickerwasser oberhalb der Straße „Am Rainchen“ soll jedoch weiterhin der

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 72 von 104

Reenchenquelle/ Moosleite zugeführt werden. Dafür sollen z. B. Sickerpolster in der Straße und Drainagegräben zwischen den Bohrpfählen angeordnet werden. Am Mieschenhang dagegen sollen die Hochborde auf Lücke gesetzt werden, um das Oberflächenwasser breitflächig dem Böschungsbereich der Miesche zuzuführen. (Erschließungskonzept, BUNG 2022)

2.2.1.4 Schutzgut Klima / LuftKlima / Stadtklima

Dresden liegt in der kühl-gemäßigten Klimazone mit Übergang zum Kontinentalklima. Dabei ist das Klima direkt im Elbtal etwas milder als an den Hängen, wo auch das B-Plangebiet liegt. Im Innenstadtbereich beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur ca. 10,4°C, an den Hängen ist es das ganze Jahr über etwas kühler. Die Jahresdurchschnittsmenge an Niederschlägen variiert zwischen den verschiedenen Messpunkten in Dresden und beträgt im Mittel ca. 650 mm.

Das Plangebiet liegt lt. Landschaftsplan, Fachleitbild Stadtklima, Planungshinweiskarte Stadtklima /11/, zu großen Teilen im „Erhaltungsbereich“, kleinere Flächen im Nordwesten und Südwesten, hier im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, befinden sich in der „Schutzzone Grünfläche“. Der „Erhaltungsbereich“ erstreckt sich im Wesentlichen auf die bereits durch Wohnnutzung geprägten Bereiche.

Luft

PM10 kann beim Menschen in die Nasenhöhle, PM2,5 bis in die Bronchien und Lungenbläschen und ultrafeine Partikel bis in das Lungengewebe und sogar in den Blutkreislauf eindringen. Je nach Größe und Eindringtiefe der Teilchen sind die gesundheitlichen Wirkungen von Feinstaub verschieden. Sie reichen von Schleimhautreizungen und lokalen Entzündungen in der Luftröhre und den Bronchien oder den Lungenalveolen bis zu verstärkter Plaquebildung in den Blutgefäßen, einer erhöhten Thromboseneigung oder Veränderungen der Regulierungsfunktion des vegetativen Nervensystems (Herzfrequenzvariabilität).

Im digitalen Stadtplan von Dresden ist für das B-Plangebiet eine flächenhafte Belastung mit Feinstaub (PM10) von 14,42 µg/m³ im Jahresmittel (2019) ausgewiesen. Damit liegt die Feinstaubbelastung unter dem vorgeschriebenen Grenzwert und zeigt auch eine Verbesserung gegenüber den Werten von 2015 mit einem Wert von 19,6 µg/m³. Der zulässige Jahresmittelwert für Feinstaub (PM10) beträgt laut Umweltbundesamt 40 µg/m³.

Im Bereich des geplanten Baugebiets „Am Mieschenhang“ liegen im Vergleich zum Stadtinnengebiet geringe Belastungen an Luftschadstoffen vor. Im Trend ist hier eine Verbesserung der Luftqualität zu beobachten, die auf technische Weiterentwicklungen und die Reduzierung von Abgasgrenzwerten bei mobilen oder stationären Verbrennungsprozessen als auch z. B. verkehrsorganisatorischen Maßnahmen zurückgeführt werden können.

Für die flächenhafte Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) wird im Bereich des B-Plangebietes ein Wert von 12,18 µg/m³ (2019) angegeben. Auch hier zeigt sich eine Verbesserung gegenüber 2015 mit einem Wert von 15,38 µg/m³. Laut Umweltbundesamt beträgt der Jahresgrenzwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit 40 µg/m³. Zum Schutz der Vegetation wird ein kritischer Wert von 30 µg/m³ als Jahresmittelwert vorgegeben. Im B-Plangebiet ist damit mit keiner erheblichen oder kritischen Stickstoffdioxidbelastung zu rechnen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 73 von 104

Temporäre und dauerhafte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Mit Umsetzung der Planung sind hinsichtlich der Luftqualität keine nennenswerten Änderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten. Der Zu- und Abfahrtsverkehr als Quelle möglicher Luftschadstoffe kann aufgrund der Abgeschlossenheit des Gebietes nur in begrenztem Umfang zunehmen.

Das Lokalklima wird sich durch die zulässige Verdichtung der Bestandsbebauung durch Gebäudeerweiterungen und einigen noch möglichen Neubauvorhaben im Bereich nach § 34 BauGB sowie im Bereich nach § 35 BauGB (derzeitiger Außenbereich) mit einer zulässigen Neuversiegelung von ca. 1.786 m² und den damit verbundenen zusätzlichen wärmespeichernden Baumassen spürbar und in nicht unerheblichen Maß verändern. Nicht unwesentlich zu diesem Effekt beitragen werden auch die im Zuge des Straßenausbaus zusätzlich versiegelten Flächen von ca. 3.228 m².

Die umliegenden Waldflächen als auch die sich entwickelnden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken gemäß den Festsetzungen des B-Planes werden klimatisch ausgleichend wirken. Die Qualität „Erhaltungsbereich“ lt. Planungshinweiskarte Stadtklima, dürfte – zwar erweitert auf die ursprünglichen „Schutzzonenbereiche Grünfläche“ - beibehalten werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Begünstigt durch die Lage des Plangebietes schon oberhalb des Elbtales sowie der durch Festsetzung begrenzten Bebauungsdichte ist eine gute Durchlüftung gegeben. Die im Rechtsplan festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt von Gehölzen sowie Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern wie auch in geringerem Maße durch Dachbegrünungen bei Flachdächern können die negative Auswirkungen der zusätzlichen Baumassen in großen Teilen, jedoch voraussichtlich nicht vollständig abmildern. Defizite in diesem Schutzgut werden hier durch die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert. Die Notwendigkeit für weitere zusätzlich ergänzende Maßnahmen zur Gewährleistung einer guten Luftqualität und eines guten Lokalklimas werden für den Geltungsbereich des B-Planes nicht gesehen.

2.2.1.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Siedlungsbild ist im geplanten Geltungsbereich durch freistehende Einfamilienhäuser mit durchgrünten Hausgärten sowie Wochenendhäuser und Gärten inkl. Nebengebäuden geprägt. Die Gärten sind größtenteils strukturreich begrünt, teils stark mit Bäumen bewachsen und kennzeichnen den aufgelockerten Charakter des Areals. Im Osten und Westen grenzen Waldbestände an und bilden somit einen natürlichen Sichtschutz. Hervorzuhebende Blickbeziehungen bzw. Sichtachsen sind nicht vorhanden. Vom linkselbischen Ufer aus (Liehrstraße, Dresden-Laubegast) ist das Gebiet durch den waldbestandenen Elbhang nicht einsehbar.

Aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades und der Nutzung als Wohn- bzw. Wochenendsiedlung, ist das Gebiet mit einer hohen Erholungseignung für den eingeschränkten Nutzerkreis der Eigentümer und Gartennutzer ausgestattet. Eine Durchwegung von Norden durch das Plangebiet in Richtung Elbe ist durch angebundene Wanderwege, hier in den Fuchsgrund

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 74 von 104

im Westen sowie südlich über den Aussichtspunkt Agneshöhe in Richtung Moosleite möglich.

Die Elbhänge und Teile des Schönfelder Hochlandes wurden durch Beschluss des ehemaligen Bezirkstages Dresden am 4. Juli 1974 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt nach 1990 in bundesdeutsches Recht überführt. Seine Größe beträgt 3.540 Hektar, wovon 2.166 Hektar auf Dresdner Stadtgebiet liegen.

Das LSG umfasst die rechtselbischen Hänge und Seitentäler der Elbe zwischen Dresden-Loschwitz und Pirna-Hinterjessen, die Elbwiesen zwischen der Fähre Dresden-Niederpoyritz und Schloss Pillnitz sowie die Hochflächen westlich von Cunnersdorf, südlich von Schönfeld und Schullwitz und südwestlich von Eschdorf, das Triebenbergegebiet, die Schöne Höhe bei Dittersbach und das Wesenitztal bei Dittersbach-Dürrröhrsdorf. Das LSG schließt die Naturschutzgebiete "Dresdner Elbtalhänge" und "Wesenitzhang bei Zatzschke" sowie Schloss und Schlosspark Pillnitz ein.

Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden - Pirna und Schönfelder Hochland“ im Westen, Süden und Osten umschlossen. Berührungen des Geltungsbereiches mit dem Landschaftsschutzgebiet bestehen im Südwesten durch die zu verlegende Leitungstrasse in den Fuchsgrund sowie östlich in Randbereichen entlang der Straße Am Mieschenhang durch die geringfügige Verbreiterung der Straße.



Abb. 4: Geltungsbereich des B-Planes mit Grenze des Landschaftsschutzgebietes, Grundlage: Luftbild 2023

Temporäre und dauerhafte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Durch eine zeitweise Bautätigkeit bei Nutzung der geplanten Baurechte sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung mit Wohngebäuden, Wochenend- und Gartenhäusern keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der benach-

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 75 von 104

barten Nutzungen zu erwarten, da diese nur temporär und lokal für ein einzelnes Baugrundstück bestehen. An der Einsehbarkeit des Gebietes von der linkselbischen Uferseite her sind bei Umsetzung der Planung keine Änderungen zu erwarten, da in den umliegenden Waldbestand nicht eingegriffen wird.

Die Veränderungen für das Landschafts-/Ortsbild durch die neu entstehenden Häuser sind wenig erheblich und durch die geplante Eingrünung bzw. den festgesetzten Erhalt von Gehölzen unter Beachtung der Ortsrandlage kompensierbar.

Die geplante Bebauung wird sich bei Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes weitgehend in den Landschaftsraum einfügen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für im Geltungsbereich des B-Plans liegende Teilflächen durch den Ausbau der Erschließungsflächen geringfügige Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet notwendig.

Für die Inanspruchnahme des Schutzgebietes im Zusammenhang mit dem Straßenausbau wird ein formelles Ausgliederungsverfahren gemäß § 20 Abs. 4 SächsNatSchG zur Herausnahme von Flächen aus dem LSG mit geringer Flächengröße durchgeführt. Der Antrag auf Ausgliederung der genannten Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zur Durchführung des Planverfahrens durch die zuständige Naturschutzbehörde bearbeitet und parallel mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zum Abschluss gebracht.

Für die temporäre Inanspruchnahme des LSG für die Leitungsverlegung im Fuchsgrund wird ein separates Befreiungsverfahren gemäß § 39 SächsNatSchG von den Verboten im Schutzgebieten durchgeführt, das im Detail zu den mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Im Rahmen der Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs kann durch den konsequenten Erhalt der festgesetzten Gehölze und Gehölzgruppen sowie die geplante Eingrünung der absolute Landschaftsverbrauch verringert und die landschaftsbildwirksame Wahrnehmung der Gebäude minimiert werden.

Durch planungs- und naturschutzrechtlich notwendige Änderungen der Planung nach dem Planstand Vorentwurf, der westlich der Straße „An der Kirschwiese“ Baufelder für Wochenendhäuser sowie östlich der Straße Am Wald zum Kerbtal der Moosleite hin ein Baufeld für Wohnhäuser enthielt, wurde der Geltungsbereich des B-Planes um diese Flächen reduziert. Bei einer Ausweisung von Baufeldern im walddesetzlich definierten Waldabstand von 30 m, wäre eine Waldumwandlung auf einer erheblichen Länge von über 300 m und damit einer Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes erforderlich geworden. Laut Landschaftspflegeplan zum Schutzgebiet sind diese Kerbtäler ein besonderer Schutzgegenstand. Der mit diesem Planungsstand erzeugte erhebliche planungsrechtliche Konflikt, wäre im vorliegenden Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht zu lösen gewesen. Durch die Reduzierung um die genannten Baufelder wurden erhebliche Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet vermieden.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 76 von 104

Weiterhin werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Gebäudehöhen/Geschossigkeit, Grundflächenzahlen bzw. Grundflächen sowie zur Dachgestaltung wesentliche Vorgaben getroffen, um die geplante Bebauung möglichst harmonisch in das Landschafts- und Ortsbild einfügen zu lassen.

2.2.2 Mensch und seine Gesundheit

Die Gemeinde Schönfeld-Weißig, zu der seit dem 01. Januar 1994 auch Pappritz zählte, wurde 1999 nach Dresden eingemeindet. Derzeit wohnen in Pappritz ca. 2.000 Einwohner.

Das B-Plangebiet wird durch Wohn- und Wochenendgrundstücke geringer Bebauungsdichte charakterisiert. Erhebliche Veränderungen in den zurückliegenden Jahren sind, bis auf eine mäßige Verdichtung der Bebauung im Norden und Osten des Plangebiets, nicht zu konstatieren. Eine Vorbelastung des Plangebietes mit negativen Einflüssen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit konnte für die Bestandssituation nicht festgestellt werden.

Erholung

Das Plangebiet wird durch den ausgewiesenen Wanderweg Loschwitz – Graupa (Markierung Gelber Strich), von West (vom Quellbereich des Fuchsgrabens) nach Ost (in Richtung Kerbtal der Miesche), über den Weg Am Rainchen gequert.

Lärm

Die vorhandene Lärmbelastung resultiert aktuell ausschließlich aus den Lärmemissionen des geringen Anliegerverkehrs auf den Erschließungsstraßen. Temporäre Belastungen gehen sonst nur noch von vereinzelt Neubauvorhaben im Gebiet nach § 34 BauGB und den normalen Grundstücksnutzungen (durch Grundstückspflege, Rasenmäh, etc.) aus. Das Gebiet ist somit als gering vorbelastet einzustufen.

Lufthygienische Belastung

Im Plangebiet ist von einer für städtische Randbereiche geringen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen. Wie unter Punkt 2.2.1.4, Schutzgut Klima / Luft, zum Thema Luft ausgeführt, hat es in den vergangenen Jahren hinsichtlich der Belastung der Luft mit Luftschadstoffen, hier NO_x und Feinstaub, eine Entwicklung hin zu niedrigen Belastungen gegeben.

Geogene Radonbelastung

Im gesamten Gebiet des B-Planes liegt eine geogene Bodenbelastung mit erhöhtem Radonrisiko vor, das heißt, dass mit erhöhter Wahrscheinlichkeit relevante Radonkonzentrationen in der Bodenluft zu erwarten sind. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen.

Bei Bauvorhaben mit Bodenaushub muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten können. Im Einzelfall kann sich auf Grund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

Durch epidemiologische Studien (Bundesamt für Strahlenschutz) konnte der Zusammenhang zwischen Radonkonzentration in der Raumluft und Lungenkrebsrisiko bestätigt werden. In den letzten Jahren hat es hierzu auf europäischer und nationaler Ebene verstärkt Bemühungen gegeben, die Kenntnisse der negativen gesundheitlichen Auswirkungen von zu hohen

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 77 von 104

Radonbelastungen auf den Menschen in Planung und Bau von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, einfließen zu lassen.

Dies mündete in einer EU-Richtlinie (2013/59/Euratom des Rates vom 5. Dezember 2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung ...²) und im Jahr 2017 zur Überführung entsprechender Regelungen in nationales Recht durch das Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juli 2017³.

Mit diesem Gesetz wird ein Richtwert von 300 Bq/m³ in der Raumluft vorgeben.

Die aktuellen gesetzlichen Anforderungen zum Radonschutz gelten in Teilen seit dem 1. Oktober 2017, das Gesetz in seiner Gesamtheit ab dem 31.12.2018. Damit obliegen den Ländern Verpflichtungen zur Erhebung entsprechender Beurteilungsgrundlagen, und nachfolgend den Bauherren die Gewährleistung eines hinreichenden Radonschutzes, sowie Verkäufern von Grundstücken Informationspflichten hinsichtlich der Radonbelastung der Verkaufsobjekte.

Abhängig von der ermittelten Radonklasse sind die Angaben hinsichtlich den Anforderungen an den bautechnischen Radonschutz der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, Dresden, April 2016, zu entnehmen. Die PDF-Datei kann unter dem folgenden Link

<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>

heruntergeladen werden.

Mit dem im Plan enthaltenen Hinweis zu baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor zu hohen Radonimmissionen werden Bauherren gemäß den gesetzlichen Verpflichtungen aus dem StrlSchG auf das Erfordernis von Vorkehrungen zum Radonschutz für Räume unterhalb der Geländeoberfläche, die zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind, aufmerksam gemacht, um die Einhaltung des vorgegebenen Planungswertes in den entsprechenden Räumen sicherzustellen. In der Regel ist ein fachkundiges Ingenieurbüro hinzuzuziehen.

Temporäre und dauerhafte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Veränderungen in diesem Schutzgut führen bei Beachtung der Hinweise zum Radonschutz zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Eine temporäre Beeinträchtigung der landschaftsbezogenen Erholung durch die Bautätigkeit und Baustellenverkehre, insbesondere während der geplanten umfangreichen Straßenausbaumaßnahmen, wird für die das Plangebiet querenden Wegebeziehungen vor allem entlang der Straße „Am Mieschenhang“ und „Am Rainchen“ nicht zu vermeiden sein.

² Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung und zur Aufhebung der Richtlinien 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom und 2003/122/Euratom.

³ Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194; 2022 I 15) geändert worden ist.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 78 von 104

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Hinsichtlich der Belange Erholung, Lärm und Lufthygienische Belastung werden aufgrund der als gering einzuschätzenden Auswirkungen bei regulärer Bautätigkeit auf den privaten Grundstücken keine spezifischen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Für eine längere Zeitspanne jedoch werden die abschnittsweisen Baumaßnahmen in den Straßenräumen zur Verlegung der Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie sonstiger Medienleitungen in Verbindung mit der Herstellung der neuen Straßenflächen eine besondere Belastung durch Baustellenlärm, Staub und teilgesperrte Straßen eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner darstellen. Minderungsmaßnahmen werden vor Ort im Rahmen der regulären Baustellenorganisation festgelegt werden müssen.

Die hinsichtlich anderer Schutzgüter wie z. B. im Schutzgut Arten und Biotope festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen können auch hier positiv ausgleichend wirken.

2.2.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale sind aufgrund ihrer Unverrückbarkeit punktuelle Bereiche mit hoher Bedeutung und hoher Empfindlichkeit gegenüber Zerstörung oder Beeinträchtigung. Im geplanten Geltungsbereich gibt es laut digitaler Stadtkarte ein Kulturdenkmal. Dabei handelt es sich um ein villenartiges Wohnhaus mit Einfriedung (Am Rainchen 7, Gemarkung Pappritz, Flurstück 94/4). Mit seiner östlichen Außengrenze stößt der geplante Geltungsbereich an das Denkmalschutzgebiet „Elbhänge“. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Denkmalschutzgebietes; bei der Überschneidungsfläche handelt es sich ausschließlich um einen Bereich zur Sicherung eines Leitungsrechtes für eine geplante zu verlegende Leitungstrasse. Diese wird in offener Bauweise hergestellt und anschließend verfüllt. Da für die Leitungstrasse ein Graben errichtet und Baufreiheit für einen Schreitbagger durch Fällung einzelner Bäume hergestellt werden muss, entsteht baubedingt und teilweise dauerhaft eine Schneise in der Waldfläche, die durch das Abwinkeln aus der Entfernung mit Blick auf den Elbhang nicht in Erscheinung tritt.

Laut dem Landesamt für Archäologie wird dem Vorhabenareal aufgrund von Funden im Umfeld eine archäologische Relevanz bescheinigt. Infolge dessen sind bei Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie entsprechende Grabungen durchzuführen.

Temporäre und dauerhafte Auswirkungen bei Umsetzung der Planung

Bei Beachtung der Vorbehalte hinsichtlich der Möglichkeit von archäologischen Funden und der daraus folgenden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des B-Planes keinen erheblichen Einfluss auf das Kulturdenkmal bzw. das Denkmalschutzgebiet hat.

An den Start- und Endpunkten der oben beschriebenen Leitungstrasse wird es bauzeitlich Baustelleneinrichtungen geben, die nach Abschluss der Arbeiten vollständig entfernt werden können und keine dauerhaften Störungen auf das Denkmalschutzgebiet ausüben werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Bauarbeiten mit Eingriffen in das bestehende Gelände sind dem Landesamt für Archäologie rechtzeitig anzuzeigen. Die Notwendigkeit von Ausgrabungen zur Sicherung möglicher Funde wird durch die zuständige Behörde festgelegt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 79 von 104

2.2.4 KlimawandelKlimaschutz

Regionale Klimamodelle für den Freistaat Sachsen prognostizieren für den Zeitraum bis zum Jahr 2100 aufgrund des ansteigenden Gehalts von CO₂ in der Erdatmosphäre markante Rückgänge der monatlichen Niederschlagssummen im Sommer. Die Winterniederschläge werden sich dagegen nur unwesentlichen verändern.

Die mittlere Lufttemperatur steigt nach den Modellrechnungen in Sachsen bis zum Jahr 2100 um 2 bis 3 Grad an.

Ein Potential zur Einsparung von CO₂-Emissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bei der Sanierung und beim Neubau von Wohngebäuden insgesamt durch eine Verbesserung der Wärmedämmung, dem Einbau von moderner Heiztechnik und Wärmerückgewinnungsanlagen in der Raumlüftung. Hier wird lediglich auf die bestehenden Regelungen in der Energieeinsparverordnung (EnEV 2013 ⁴) verwiesen.

Die Verwendung von Wärmepumpen für die Raumbeheizung wird wegen des hoch anstehenden Festgesteins auf bestimmte Typen, wie Luft-Wasser-, Sole-Wasser- (horizontal mittels Erdkollektoren) oder Luft-Luft- und Hybrid-Wärmepumpen eingeschränkt.

Aufgrund der lockeren Bebauung im Vergleich zu Wohngebieten im Stadtzentrum und der gegebenen schwierigen Erschließungssituation und Entfernung von zentralen Wärmeerzeugungsanlagen ist eine effektive Einsparung von CO₂ durch die Verwendung von Fern- oder zentralisierter Nahwärme (z. B. durch ein Blockheizkraftwerk) derzeit nicht wirtschaftlich darzustellen.

Ein Potential zur Vergrößerung des Anteils an verwendeter erneuerbarer Energie ist durch die derzeit geringe Nutzung der Photovoltaik durchaus gegeben, soll jedoch neben der bestehenden Gesetzeslage durch den Bebauungsplan nicht tiefergehend geregelt werden. Die Installation von Solaranlagen zur Warmwasser- und Stromerzeugung wird durch Festsetzungen nicht eingeschränkt.

Klimaanpassung

Ungeachtet der unternommenen Schritte zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Sachsen und weltweit werden mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die oben unter dem Abschnitt „Klimaschutz“ prognostizierten Veränderungen bei den Niederschlägen und Temperaturen eintreten.

Vor diesem Hintergrund ist in der Planung neuer Baugebiete zu prüfen, welche Maßnahmen zu treffen sind bzw. getroffen werden können, um die voraussichtlichen Änderungen im Mikroklima des Standortes abzumildern.

Hier sind für das vorliegende Plangebiet im Wesentlichen der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades zum Schutz vor lokaler Überwärmung als auch die Regelungen und das Entwässerungskonzept zur Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswassers, auch für den Starkregenfall, zu nennen.

⁴ Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 4. Juli 2013, BGBl. I S. 2197

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 80 von 104

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut

Spezielle Maßnahmen im Bereich der CO₂-Einsparung, die über die gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung hinausgehen, werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Besondere Maßnahmen zur Klimaanpassung sind aufgrund der Festsetzungen im B-Plan zur Begrenzung der maximal möglichen Bebauungsdichte, der lokalklimatisch ausgleichenden Wirkung der umliegenden Waldflächen und des vorhandenen umfangreichen und in großen Teilen durch Festsetzung im B-Plan zu erhaltenden Gehölzbestandes im Plangebiet sowie festgesetzter Neupflanzungen nicht erforderlich.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern

In Bezug auf den ursprünglichen unbebauten Zustand des Areals, wurden die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern mit der bereits vorhandenen Bebauung (Gebäude, Straßen / Wege) und der damit einhergehenden Nutzung geprüft. So haben Bebauungen u.a. Einfluss auf den Boden-Wasser-Haushalt, den Boden-Luft-Austausch, die Lufterwärmung und ziehen Veränderungen im Landschafts- und Stadtbild nach sich.

In Verbindung mit der vorliegenden Planung bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser sowie Klima/Luft Wechselwirkungen.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung von zuvor weitgehend natürlichem und vegetationsbedecktem Boden kommt es zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie den Filter- und Pufferfunktionen. Dies beeinflusst wiederum den Wasserkreislauf, wie den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildung. Der Anteil und die Geschwindigkeit des abfließenden Niederschlagswassers wird erhöht, die Grundwasserneubildungsrate reduziert.

Zudem gehen durch die Versiegelung Flächen verloren, die zuvor der Verdunstung, direkt und über die Vegetation, dienten. Dies führt zu Veränderungen des Mikroklimas, was sich im Bereich des Plangebietes durch eine stärkere Erwärmung und eine geringere Luftfeuchte in den Sommermonaten äußern kann.

Die Pflanzen und Tiere müssen sich den veränderten Lebensraumbedingungen anpassen.

Da die Bebauung im geplanten Geltungsbereich bereits zu großen Teilen vorhanden ist, kann mit Hilfe der Einordnung von grünordnerischen Maßnahmen, wie der Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen sowie von (Ersatz-)Pflanzungen, der Umsetzung von Dachbegrünungen bei Neubau- und Sanierungs-Vorhaben, der Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser im Plangebiet sowie den detaillierten Maßnahmen zum Artenschutz (Nisthilfen, Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen, insektenfreundliche Beleuchtung) davon ausgegangen werden, dass sich der Einfluss einer ergänzten Bebauung mit ausgebauten Erschließungsanlagen nicht erheblich negativ auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auswirken wird.

2.2.6 Auswirkungen von Störfällen

Die nächstgelegene Anlage nach Störfallverordnung liegt südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von 4,29 km. Es handelt sich dabei um die Dresdner Silber und Metallveredlung GmbH. In nordwestlicher Richtung liegt erst in 7,65 km Entfernung eine weitere Anlage nach Störfallverordnung, hier eine Anlage zur Flüssiggasabfüllung.

Aufgrund der sehr großen Abstände und damit auch nicht berührten Achtungsabstände besteht kein Erfordernis für konkrete Schutzmaßnahmen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 81 von 104

2.2.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird im Geltungsbereich mit den folgenden Auswirkungen zu rechnen sein:

Schutzgut	Beeinträchtigungen	Bewertung der Erheblichkeit/ Nachhaltigkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Erhöhung der Immissionsbelastung – zusätzliches Verkehrsaufkommen – temporäre Belastung während Baumaßnahmen, insbesondere die Straßenbau- und Kanalisationsbauarbeiten 	nicht erheblich nicht erheblich erheblich, nicht dauerhaft, jedoch über längere Zeiträume verteilt
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Verlust von Teillebensräumen – Störungen während der Bauphase, insbesondere bei Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen/ Straßenausbau 	erheblich, dauerhaft erheblich, nicht dauerhaft, jedoch über längere Zeiträume verteilt
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> – Verlust an eitgehend naturnahen Flächen auf ca. 6.000 – 6.500 m² 	erheblich und dauerhaft
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Versiegelung bisher nicht versiegelter Flächen 	erheblich, dauerhaft
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung von natürlichem Boden – Verlust von Oberflächenretentionsfläche (Verzögerung des Abflusses auf Vegetationsflächen) 	erheblich, dauerhaft erheblich, dauerhaft
Luft & Klima	<ul style="list-style-type: none"> – lokal eng begrenzter Verlust bzw. Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen – Zunahme der Überwärmung in den Sommermonaten durch Zunahme von Baumasse 	wenig erheblich wenig erheblich bis erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Landschaftsverbrauch zur Siedlungsabrundung – Eingriffe in Landschaftsschutzgebiet 	erheblich, dauerhaft geringfügig, dauerhaft
Kultur- & Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – durch Baumaßnahmen potentiell berührte archäologische Fundstätten 	nicht erheblich

Damit ergeben sich bei den betrachteten Schutzgütern teilweise geringfügige bis erhebliche und/oder dauerhafte Beeinträchtigungen bei Realisierung des Vorhabens, die durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu kompensieren sind.

Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Diese werden durch die Beseitigung von Bäumen und Gehölzflächen, die Bebauung der Baugrundstücke bzw. Erweiterungen im Bestand und die Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen. Im Rahmen des beauftragten grünordnerischen Fachbeitrages /4/ wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB abgearbeitet.

Um den Umfang an Eingriffen bestimmen zu können, wurde mit der Erarbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrages /4/ der Baum- und Gehölzbestand durch Begehungen der Grundstü-

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 82 von 104

cke bzw. durch Luftbilddauswertung kartiert, die vorhandene Bebauung innerhalb der geplanten Baugrenzen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) erfasst und der Versiegelungsgrad der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege anhand der detaillierten Verkehrsplanung /16/ ermittelt.

In Bezug auf den Baum- und Gehölzbestand wurde gutachterlich ermittelt, welche Bäume und Gehölze als erhaltenswert einzustufen sind. Erhaltenswerte Bäume und Gehölze, welche sich innerhalb der geplanten Baugrenzen befinden, sind mit Schaffung des Baurechts nicht mehr haltbar und wurden naturschutzfachlich bilanziert. Erhaltenswerte Bäume und Gehölze außerhalb der geplanten Baugrenzen werden entsprechend festgesetzt und im B-Plan dargestellt.

Bei der Ermittlung der Eingriffe durch die geplante Bebauung wurde die Entwicklung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nicht betrachtet, da diese gemäß § 34 BauGB bereits als grundsätzlich zulässig gilt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht greift. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur erforderlich, wenn zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Das trifft in der vorliegenden Planung nicht zu. Ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Verkehrsflächen sowie notwendige Eingriffe in den Gehölzbestand gemäß Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden /15/. Eine Betrachtung der Eingriffe durch die geplante Wohnbebauung sowie die Erweiterung von Bestandsgebäuden erfolgte somit nur für den bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur Ermittlung des zu erwartenden naturschutzfachlichen Defizits wurden der Bestand und die Planung in einer Bilanzierung gegenübergestellt.

Für die Erschließung des B-Plangebietes werden die vorhandenen Straßen und Wege genutzt. Teilweise sind diese im Bestand in einer wasserdurchlässigen Bauweise ausgeführt worden und werden nunmehr durch den Straßenneubau verbreitert und vollständig versiegelt.

Die naturschutzfachliche Bilanzierung erfolgte mit Hilfe des Numerischen Bewertungsmodells für Eingriffe in Natur und Landschaft der Landeshauptstadt Dresden vom 7. Februar 2002 in der überarbeiteten Fassung vom 30. Januar 2018 (das sogenannte Dresdner Modell) /10/.

Um eine Zuordnung gewährleisten zu können, erfolgt eine Untergliederung der mit dem Bebauungsplan eintretenden Eingriffe:

- Eingriff durch Erlangen von Baurecht auf den privaten Grundstücken
- Eingriff durch geplanten Straßenausbau
- Eingriff durch geplante Leitungsbau im naturräumlich sensiblen, bisher unverbauten Bereich zur Wachwitzer Bergstraße

Eingriff durch Erlangen von Baurecht

	Schutzgut Arten / Biotope	Schutzgut Boden	Schutzgut Wasser
Gehölze bei Erlangen des Baurechts (vormaliger Außenbereich nach § 35 BauGB)	-609	--	--

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 83 von 104

Baufenster (vormaliger Außenbereich nach § 35 BauGB)	-714	-714	-1.607
--	------	------	--------

Eingriff durch geplanten Straßenausbau

Für die Erschließung des Mieschenhanggebietes liegen bereits Planungen in einem detaillierteren Planungsgrad vor (Erstmalige Erschließung Mieschenhanggebiet, Ortsteil Dresden – Pappritz und Abwassertechnische Erschließung Mieschenhang). Die übergeordnete Planungsebene dieser beiden Erschließungsvorhaben ist der vorliegende B-Plan.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch diese beiden Vorhaben wurden gesondert in eigenständigen landschaftspflegerischen Fachbeiträgen betrachtet. Die naturschutzfachliche Bilanzierung erfolgte dabei auch mit dem Dresdner Modell.

Erstmalige Erschließung Mieschenhanggebiet, Ortsteil Dresden – Pappritz	Schutzgut Biotope	Schutzgut Biotopverbund	Schutzgut Boden	Schutzgut Klima	Schutzgut Wasser
Punktwert nach dem Eingriff	396	0	578	-729	-7.361
Punktwert vor dem Eingriff	2.176	133	1.800	-149	-4.947
Differenz	-1.780	-133	-1.222	-581	-2.413

Eingriff durch geplanten Leitungsbau im unverbauten Bereich zur Wachwitzer Bergstraße

Abwassertechnische Erschließung Mieschenhang	Schutzgut Biotope	Schutzgut Biotopverbund	Schutzgut Boden	Schutzgut Klima	Schutzgut Wasser
Punktwert nach dem Eingriff (Trassenlegung)	598	268	716	371	-840
Punktwert vor dem Eingriff (Trassenlegung)	1.108	385	795	555	-172
Differenz	-511	-117	-79	-185	-668

In Flächenangaben ausgedrückt, wird durch die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung mit Wohn- und zugehörigen Nebengebäuden im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB eine zusätzliche und naturschutzrechtlich ausgleichspflichtige Versiegelung von ca. 1.786 m² verursacht, was einen Verlust an natürlicher Boden- und Vegetationsfläche bedeutet. In dem im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Bereich großen Anteilen

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 84 von 104

vorhandener Wohnbebauung im Bestand (Bereich nach § 34 BauGB) wird es zusätzliche Versiegelungen durch zulässige Gebäudeerweiterungen und einzelne Neubauvorhaben im geringeren Umfang geben. Diese zusätzlichen Versiegelungen sind in der oben stehenden Flächenbilanzierung nicht enthalten, da diese Erweiterungen gemäß § 34 BauGB baurechtlich als bereits zulässig anzusehen sind.

Der geplante Ausbau der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des B-Planes (verbunden mit der gleichzeitigen Verlegung einer Schmutz- und Regenwasserkanalisation) führt zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 3.228 m².

Zur Kompensation der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden diesen Eingriffen (auf den bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegenden Grundstücken) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, verschiedene Maßnahmen als Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

Neben der Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken war in den vorherigen Planungsständen als wesentliche Ausgleichsmaßnahme die weitgehende Wiederherstellung des oberen Kerbtales der Moosleite durch Beseitigung einer umfangreichen Auffüllung und damit der teilweisen Offenlegung des Gewässers in diesem Abschnitt vorgesehen. Aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme steht diese Maßnahme, die auch innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden sollte, kurz- bis mittelfristig nicht mehr zur Verfügung; die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erforderliche Fläche wurde aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen.

Mit dem vorliegenden Planungsstand erfolgt die Zuordnung gemäß der oben angegebenen Aufteilung nach den Eingriffsvorhaben, Baurechte auf den privaten Grundstücken, geplanter Straßenbau und die Leitungsverlegung im sensiblen unverbauten Bereich in Richtung Wachwitzer Bergstraße.

- **E1/ E1z – Aufforstung / Waldsaum**

E1: Herstellung eines naturnahen, gestuften Waldsaumes auf Grünland zwischen Ackernutzung und Wald auf Flurstück Nr. 205, Gemarkung Malschendorf mit einer Fläche von anteilig 3.000 m².

Die aufgeführte Kompensationsfläche und -maßnahme wird folgenden Eingriffsgrundstücken/ Baugrundstücken zugeordnet: Gemarkung Pappritz, Flurstücke Nrn. 96/9, 100/2, 100/e, 106/3, 106/12 und 106/13.

E1 dient als Kompensation für Eingriffe in Gehölze, die bei Erlangen des Baurechts auf privaten Grundstücken zu fällen sind.

E1z: Herstellung eines naturnahen, gestuften Waldsaumes auf Grünland zwischen Ackernutzung und Wald auf Flurstück Nr. 205, Gemarkung Malschendorf mit einer Fläche von anteilig 244 m² Fläche.

Die aufgeführte Kompensationsfläche und -maßnahme wird als Aufforstungsfläche nach SächsWaldG den Eingriffsgrundstücken der Verkehrserschließung zugeordnet.

E1z dient als Kompensation für den Eingriff in Waldfläche (entlang der Straße Am Mieschenhang) durch die Verkehrserschließung.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 85 von 104

- **E2: Abbruch / Rückbau und Entsiegelung eines Garagenhofes am Niedersedlitzer Flutgraben mit einer Fläche von 2.140 m² und Wiederherstellung des Retentionsraumes mit Auegrünland auf den Flurstücken Nr. 170/3 und Nr. 238, Gemarkung Dobritz.**

Die aufgeführte Kompensationsfläche und -maßnahme wird folgenden Eingriffsgrundstücken/ Baugrundstücken zugeordnet: Gemarkung Pappritz, Flurstücke Nrn. 93/1, 94/1, 94/2, 94/6, 96/9, 96/10, 96/12, 96/13, 97, 98, 100/1, 100/2, 100/16, 100/a, 100/b, 100/e, 100/f, 102/2, 102/6, 106/2, 106/3, 106/12, 106/13, 107/5 und 107/6.

E2 dient als Kompensation für Eingriffe durch Baufenster.

- **E3 / E4 / E5 - Rückbau und Entsiegelung einer ehemaligen Schweinemastanlage in Schönfeld**

E3: Rückbau und Entsiegelung einer ehemaligen Schweinemastanlage in Schönfeld, Teilmaßnahme Stall Nr. 4 und anschließende Herstellung eines extensiven Dauergrünlandes auf den Flurstücken Nr. 656 und Nr. 657, Gemarkung Schönfeld mit einer Fläche von anteilig 600 m² des Stallgebäudes Nr. 4.

Die aufgeführte Kompensationsfläche und -maßnahme wird folgenden Eingriffsgrundstücken/ Baugrundstücken zugeordnet: Gemarkung Wachwitz, Flurstücke Nrn. 12/3, 12/i, 231 und 232/f sowie Gemarkung Pappritz, Flurstücke Nrn. 101/7 und 101/15.

E3 dient als Kompensation für Eingriffe durch die abwassertechnische Erschließung.

E4: Rückbau und Entsiegelung einer ehemaligen Schweinemastanlage in Schönfeld, Teilmaßnahme Stall Nr. 5 und Nebenfläche Nr. 7, mit anschließender Herstellung von extensivem Dauergrünland mit einer Flächengröße von 370 m² Stallgebäude und 500 m² Nebenfläche auf den Flurstücken Nr. 657 und Nr. 658, Gemarkung Schönfeld.

Die aufgeführte Kompensationsfläche und -maßnahme wird der Verkehrserschließung zugeordnet.

E5: Rückbau und Entsiegelung einer ehemaligen Schweinemastanlage in Schönfeld, Teilmaßnahme Nebenfläche Nr. 5 und Nebenfläche Nr. 6 mit anschließender Herstellung von extensivem Dauergrünland auf den Flurstücken Nr. 655, Nr. 656 und Nr. 657, Gemarkung Schönfeld, mit einer Fläche von anteilig 530 m².

Die aufgeführte Kompensationsfläche und -maßnahme wird der Verkehrserschließung zugeordnet.

E4 und E5 dienen als Kompensation für Eingriffe durch die Verkehrserschließung.

Die Verteilung der für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Kosten erfolgt auf Grundlage der Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft) gemäß § 135c BauGB vom 7. Februar 2002.

Von den genannten Kompensationsmaßnahmen werden die Maßnahmen E1z, E4 und E5 gänzlich der Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB zugeordnet.

Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen sind die durch die Planung ermöglichten Eingriffe ausgeglichen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 86 von 104

2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf die unter Punkt 1.1 genannten Ziele der hier betrachteten Bauleitplanung ergeben sich keine wesentlich anderen Planungsalternativen. Eine Reduzierung des Bebauungsumfanges ist in Anbetracht des notwendigen Erschließungsumfanges für Schmutz- und Niederschlagswasser unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung nicht möglich.

Weiterhin ist die Gemeinde zur Umsetzung des Abwasserbeseitigungskonzeptes und damit zur Herstellung von dem Stand der Technik entsprechenden Erschließungsanlagen verpflichtet.

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation der für die Erschließung erforderlichen Flächen, ist ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens eine in absehbarer Zeit herzustellende Erschließung nicht umsetzbar.

Aufgrund der sich aus der vorliegenden Erschließungsplanung (Ausbau der Verkehrsflächen einschließlich Beleuchtung, Verlegung von Schmutzwasser- und Regenwasserkanälen sowie sonstige Medienleistungen) ergebenden hohen Kosten für den Gesamtausbau nach dem anerkannten Stand der Technik, wurden für einen transparenten Abwägungsprozess weitere mögliche Varianten der Abwasserentsorgung, einerseits unter Kosten- und Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, aber auch hinsichtlich der Einhaltung wasserrechtlicher Anforderungen vergleichend geprüft.

Der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Erschließungsvariante mit einem Anschluss der Baugrundstücke an das zentrale Abwassernetz der Stadt Dresden wurden die Varianten einer dezentralen Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen (Alternative 1) als auch über Abwassersammelgruben (Alternative 2) gegenübergestellt. Bei diesem Vergleich der Varianten zur Schmutzwasserentsorgung standen der dezentralen Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen aufgrund der gegebenen hydrogeologischen Situation und der zu berücksichtigenden wasserrechtlichen Anforderungen Bedenken gegenüber, die sich auf die ungünstigen Versickerungsverhältnisse im Geltungsbereich des B-Planes beziehen. Bei der Betrachtung dieser Variante konnte nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Vielzahl einzelner vorhandener und neu zu errichtender Kleinkläranlagen auf den Wohngrundstücken, versickertes vorgereinigtes Abwasser nicht vollständig in den Untergrund versickern kann und an anderen Stellen des hangigen Baugebietes wieder austritt. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wären bei der Vielzahl der Anlagen Konflikte zu erwarten.

Der Anwendung der Alternative 2, die Entsorgung des Schmutzwassers über Abwassersammelgruben, stehen einerseits die hohen laufenden Kosten für den Grundstückseigentümer für die regelmäßige Entleerung der Sammelgruben und andererseits, der sich in diesen Kosten widerspiegelnde hohe Aufwand durch das häufige Anfahren des Baugebietes mit großen Entsorgungsfahrzeugen unter den momentan gegebenen engen Platzverhältnissen des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes. Ein Ausbau des Straßen- und Wegenetzes wäre unter diesen Bedingungen mittelfristig zwangsläufig erforderlich.

Der durch die Stadtentwässerung Dresden erstellte Kostenvergleich unterstreicht die Entscheidung zugunsten der zentralen Abwasserentsorgung für das Baugebiet, wie sie bereits im Abwasserbeseitigungskonzept der Landeshauptstadt Dresden enthalten ist.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 87 von 104

Laufende Kosten pro Jahr für private Entwässerungslösungen (unter getroffenen Annahmen): Kleinkläranlage 1.064,18 Euro; abflusslose Sammelgrube 1.842,57 Euro; zentraler Anschluss eines Grundstücks 602,62 Euro.

Auch bei der Wahl einer dezentralen Abwasserentsorgungslösung wären die umfangreichen Investitionen in den Ausbau der Verkehrserschließung weiterhin erforderlich. Bei der gegebenen Zielstellung einer baulichen Entwicklung des Gebietes bedarf letztlich auch die Niederschlagswasserentsorgung einschließlich eines zu gewährleistenden Überflutungsschutzes unter den gegebenen Bedingungen im Gebiet (Hydrogeologie, Hangigkeit des Geländes) einer planerischen Lösung, die das Sammeln des Niederschlagswassers in einem Kanalnetz mit beinhaltet.

Dies zusammenfassend unterstreicht die getroffenen Planungsentscheidungen hinsichtlich der Erschließung des Gebietes.

2.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes weitgehend in dem in der Bestandserfassung und –bewertung beschriebenen Zustand verbleiben. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung des Gebietes (Wohnen, Erholung/Wochenendnutzung) blieben die Auswirkungen auf den Naturhaushalt erhalten.

Eine Zunahme von Bodenversiegelungen könnte für den Bereich, der bereits jetzt auf Grundlage des § 34 BauGB bebaubar ist, auch ohne Bauleitplan nicht ausgeschlossen werden. Eine langsame Verdichtung dieses Bereiches würde langfristig zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führen.

Die verkehrliche und abwasserseitige Erschließung würde, eine bauliche Entwicklung mit bauplanungsrechtlichen Einschränkungen im Gebiet nach § 35 BauGB und den vorgenannten erschließungstechnischen Beschränkungen eingerechnet, zunehmend problematisch und birgt u. a. nachbarschaftsrechtliche Risiken und Konflikte z. B. hinsichtlich der vollständigen Versickerung von Niederschlagswasser oder vorgereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen, aber auch bei der regelmäßigen Entsorgung und dem Abtransport aus abflusslosen Gruben in sich. Der bauliche Zustand des Straßen- bzw. Wegenetzes würde sich abnutzungsbedingt verschlechtern; reine Sanierungen aufgrund der uneinheitlichen Eigentumsverhältnisse würden im Bestand schwierig bleiben. Mängel, wie die Straßensenkungen im Abschnitt der Straße Am Rainchen auf Höhe der Hausnummern 4 bis 4 a würden dabei zwangsläufig umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfordern.

3 Zusätzliche Angaben**3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die durchgeführten Erhebungen und Bewertungen und die Umweltprüfung basieren auf der Auswertung vorhandener Daten der Landeshauptstadt Dresden sowie der erarbeiteten fachlicher Grundlagen Grünordnerischer Fachbeitrag, Artenschutzbeitrag, Planungen zur erstmaligen Erschließung einschließlich der abwassertechnischen Erschließung und dem zugrundeliegenden Bodengutachten, ergänzt durch Ortsbegehungen des Plangebiets. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Planungsabsicht und den Umweltbericht zum jeweiligen Planungsstand in Kenntnis gesetzt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 88 von 104

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf (2014) sowie der Beteiligung zum Entwurf (2015/2016) wurden bei relevanter Betroffenheit von Umweltbelangen berücksichtigt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Für den Bebauungsplan sollten im Falle der Realisierung die bestehenden Instrumente der Umweltüberwachung genutzt werden, da damit eine vollumfängliche Umweltüberwachung gewährleistet werden kann. Es brauchen keine neuen, zusätzlichen Instrumente entwickelt werden. In der Regel sind diese Instrumente in den Aufgabenzuständigkeiten der Landesbehörden und der städtischen Ämter ausreichend beschrieben und bedürfen der Anwendung und Kontrolle durch diese Fachbehörden.

Die Umweltüberwachung sowie die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen kann daher auf der Grundlage bestehender Überwachungspflichten der zuständigen Behörden (Wasserbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde, Bauaufsichtsamt) durchgeführt werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Dresden plant im Ortsteil Dresden-Pappritz für den südwestlichen Randbereich der Ortslage die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Anlass und Zielstellung der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Herstellung einer dem Stand der Technik entsprechenden Medien-(Schmutz- und Regenwasserkanalisation) und Verkehrerschließung (Ausbau des bestehenden Straßen- und Wegenetzes) für das Gebiet Am Mieschenhang, verbunden mit der beabsichtigten Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Bebauung.

Teilbereiche im Geltungsbereich werden bereits dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Grundlage ist § 34 BauGB) zugerechnet. Die Abrundung umfasst die derzeit gemäß § 35 BauGB grundsätzlich von einer Bebauung freizuhaltenden Randbereich entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Einordnung bzw. Abrundung des Baugebietes ist aufgrund der Lage, eingefasst vom Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden – Pirna und Schönfelder Hochland“ im Westen, Süden und Osten, in naturschutzrechtlicher Sicht an den Randbereichen des Plangebietes als sensibel hinsichtlich Änderungen zu bewerten. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Arten und Biotop (Waldbestand) und Landschaft. Aufgrund bestehender Konfliktlagen war der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf und Entwurf des B-Planes zur erneuten Veröffentlichung anzupassen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Diese werden durch die Beseitigung von Bäumen und Gehölzflächen, die Bebauung der Baugrundstücke und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen hervorgerufen.

Um den Umfang an Eingriffen bestimmen zu können, wurde der Baum- und Gehölzbestand kartiert, die vorhandene Bebauung innerhalb der geplanten Baugrenzen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) erfasst und der Versiegelungsgrad der vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege ermittelt.

Weiterhin wurde gutachterlich ermittelt, welche Bäume und Gehölze als erhaltenswert einzustufen sind. Erhaltenswerte Bäume und Gehölze, welche sich innerhalb von geplanten

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 89 von 104

Baugrenzen befinden, sind mit Erlangung des Baurechts nicht haltbar und wurden naturschutzfachlich bilanziert. Erhaltenswerte Bäume und Gehölze außerhalb der geplanten Baugrenzen werden entsprechend festgesetzt und im B-Plan dargestellt.

Bereits im Jahr 2013 wurde für das Areal des geplanten Geltungsbereiches eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und diese im Jahr 2022 aktualisiert. Dabei wurde der Fokus auf das Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und des Juchtenkäfers (Eremit) gelegt. Im Ergebnis dieser Prüfung konnten insgesamt 37 Vogel- und fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Nachweise für das Vorkommen des Juchtenkäfers wurden nicht erbracht. Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen, Gebäudeabrisse, Gehölzrodungen oder sonstige Flächeninanspruchnahmen kann es grundsätzlich zur Tötung oder Verletzung von Individuen der im Gebiet vorkommenden geschützten Vogel- und Fledermausarten oder zu Zerstörungen von deren Lebensstätten kommen. Um diese Beeinträchtigungen zu verhindern, werden unter Beachtung der Verbotstatbestände im § 44 Abs. 5 BNatSchG geeignete Maßnahmen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im B-Plan festgesetzt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des § 32 BNatSchG werden durch das Bebauungsplangebiet nicht berührt. Auswirkungen aus dem Plangebiet heraus auf die nächst gelegenen Gebiete des Netzes „Natura 2000“ sind nicht zu erwarten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe durch die geplante Bebauung wurde die Entwicklung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nicht betrachtet, da diese gemäß § 34 BauGB bereits als grundsätzlich zulässig gilt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht greift. Die Betrachtung erfolgte somit nur für den bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Ergebnis der Bilanzierung durch Gegenüberstellung der Umweltzustände für Bestand und Planung im jeweiligen Schutzgut stellt teils erhebliche Defizite in den Schutzgütern Arten und Biotop, Boden und Wasser fest, die gemäß § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuches durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen sind.

Auf der Grundlage einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden den mit der geplanten Bebauung und zulässigen Erweiterungen im Bestand verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet, die in den jeweiligen Schutzgütern eine Kompensation der negativen Auswirkungen einer Bebauung sicherstellt.

Die für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen aufzuwendenden Kosten werden anteilig den im ursprünglichen Außenbereich planungsrechtlich durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sowie den geplanten Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen auf Grundlage der Kostenerstattungssatzung der Landeshauptstadt Dresden zugeordnet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass alle im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigenden Belange im Umweltbericht dargestellt und behandelt wurden und sich durch den Bebauungsplan erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht ergeben. Die mit der Bauleitplanung zulässige künftige Bebauung führt sachgemäß auch bei Ausschöpfung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu Defiziten, die bei der gegebenen Abgrenzung der Planung nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 90 von 104

ches ausgeglichen werden können. Verbleibende Defizite werden mit dem Plangebiet zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Dresdner Stadtgebiet kompensiert.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 91 von 104

**4 Quellen:Umweltbezogene Fachgutachten, Untersuchungen, Planungen und Daten-
grundlagen**

- /1/** Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020 mit Wirksamkeit zum 17. September 2020; wirksam seit den Urteilen des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen vom 11. Mai 2023 und 23. November 2023 nur noch die Kapitel bzw. Teilkapitel 1 bis 3 sowie 5.1.2.
- /2/** Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden, wirksam seit 22. Oktober 2020 mit Bekanntmachung im Dresdner Amtsblatt Nr. 43/2020
- /3/** Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden, Mai 2018*, mit Beschluss des Stadtrates vom 17. Mai 2018, Beschlussnummer V1999/17, *letzte redaktionelle Änderung Dezember 2019
- /4/** Grünordnerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan 329, Dresden-Pappritz Nr. 4, Am Mieschenhang, Landschaftsarchitektur – Büro Grohmann, Dresden, 15. Juli 2024,
- /5/** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 329, Dresden-Pappritz Nr. 4, „Am Mieschenhang“, MEP Plan GmbH, Dresden, 04.11.2013

Artenschutzbeitrag, Bebauungsplan Nr. 329 Dresden-Pappritz Nr. 4 „Am Mieschenhang“ (Landeshauptstadt Dresden) vom 02.03.2023
- /6/** CARDO-Umweltauskunftssystem der Landeshauptstadt Dresden
- /7/** Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)
- /8/** Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, Niederschlagswasserkonzeption Mieschenhang und Wachwitzer Bergstraße, Dresden, Januar 2010

Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, Niederschlagswasserkonzeption Mieschenhang, Dresden, 28.09.2010
- /9/** Stadtentwässerung Dresden GmbH, Überflutungsbetrachtung Mieschenhang, Erläuterungsbericht, Februar 2011
- /10/** Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Kostenerstattungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft) - sog. Dresdner Modell, 7. Februar 2002
- /11/** Landschaftsplan der Landeshauptstadt Dresden, Fachleitbild Stadtklima, Planungshinweiskarte Stadtklima
- /12/** Landeshauptstadt Dresden, Erstmalige Erschließung Mieschenhanggebiet Ortsteil Dresden – Pappritz, 27.07.2022
- /13/** BIUG (2017a): BV Mieschenhanggebiet in Dresden-Pappritz - Baugrunderkundung zur Abwassertechnischen Erschließung. Beratende Ingenieure für Umweltgeotechnik und Grundbau GmbH, Freiberg, 16.05.2017
- /14/** BIUG (2017b): Vorerkundung einer Altlastenverdachtsfläche in Dresden-Pappritz, Mieschenhanggebiet. Beratende Ingenieure für Umweltgeotechnik und Grundbau GmbH, Freiberg, 04.07.2017
- /15/** Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) vom 16. Juni 1995 (Dresdner Amtsblatt Nr. 37/95 vom 14. September 1995, geändert durch

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 92 von 104

Änderungssatzung vom 25. November 1999 Dresdner Amtsblatt Nr. 50/99 vom 16. Dezember 1999)

/16/ Erstmalige Erschließung Mieschenhanggebiet Ortsteil Dresden – Pappritz, Ingenieurbüro BUNG, Stand 27.07.2022

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 93 von 104

Teil C Anlagen

Anlage 1 Ausgliederung aus Landschaftsschutzgebiet/Befreiungsverfahren

Anlage 2 Aufschlüsse im Gebiet Mieschenhang

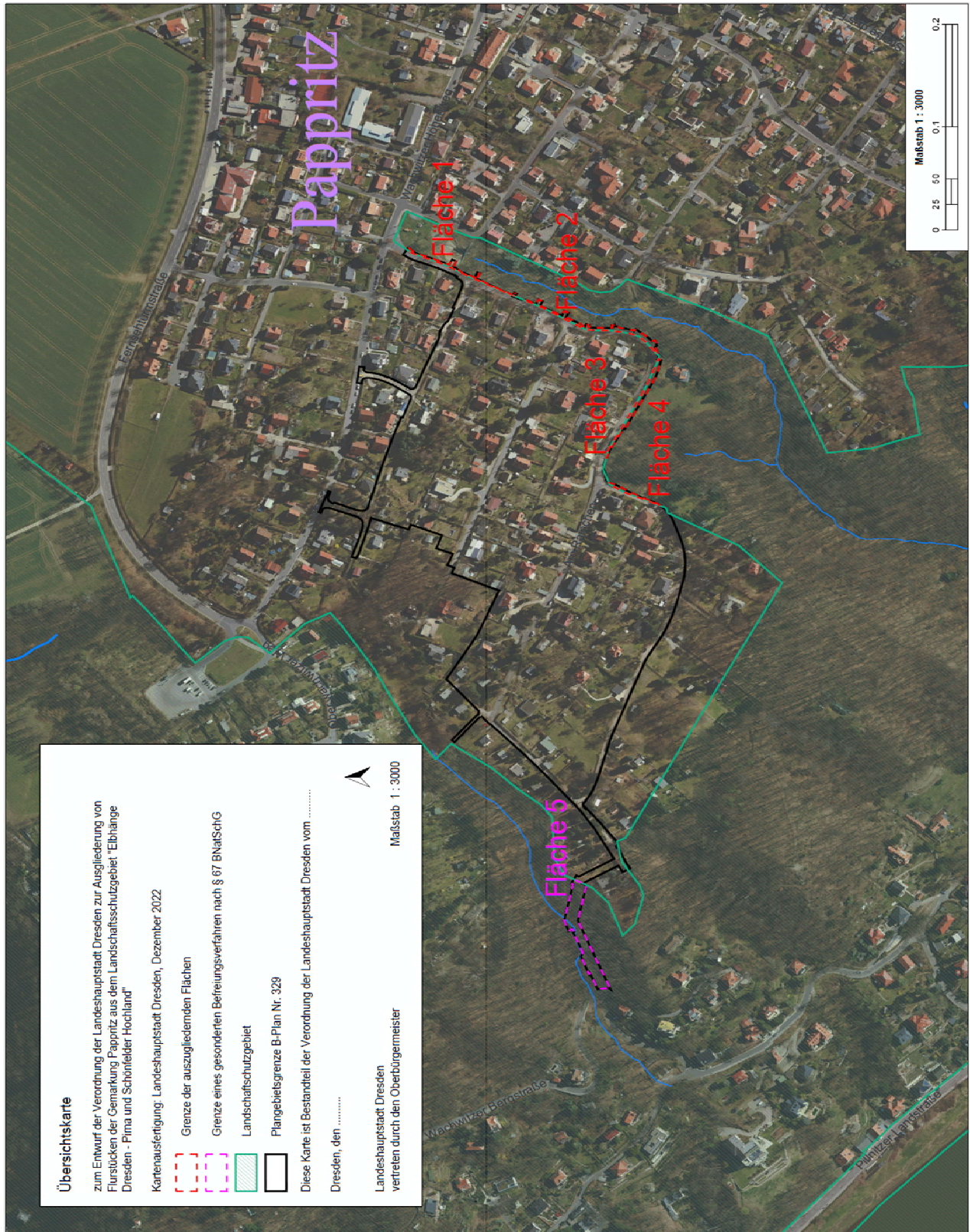
Anlage 3 Versickerungseigenschaften und Aufschlüsse

Anlage 4 Maßnahmeblätter naturschutzrechtlicher Ausgleich

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 94 von 104

Anlage 1 – Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet/Befreiungsverfahren

Seite 95 von 104

Übersichtskarte

zum Entwurf der Verordnung der Landeshauptstadt Dresden zur Ausgliederung von Flurstücken der Gemarkung Pappritz aus dem Landschaftschutzgebiet "Eibhänge Dresden - Pima und Schönfelder Hochland"

Kartenaufstellung: Landeshauptstadt Dresden, Dezember 2022

Grenze der auszugliedernden Flächen
 Landschaftschutzgebiet

Diese Karte ist Bestandteil der Verordnung der Landeshauptstadt Dresden vom _____
 Dresden, den _____

Landeshauptstadt Dresden
 vertreten durch den Oberbürgermeister

Maßstab 1 : 1000

Die Karte zeigt eine detaillierte Flurstücksgliederung mit Flurstücksnummern (z.B. 106/1, 106/2, 106/3, 106/4, 106/5, 106/6, 106/7, 106/8, 106/9, 106/10, 106/11, 106/12, 106/13, 106/14, 106/15, 106/16, 106/17, 106/18, 106/19, 106/20, 106/21, 106/22, 106/23, 106/24, 106/25, 106/26, 106/27, 106/28, 106/29, 106/30, 106/31, 106/32, 106/33, 106/34, 106/35, 106/36, 106/37, 106/38, 106/39, 106/40, 106/41, 106/42, 106/43, 106/44, 106/45, 106/46, 106/47, 106/48, 106/49, 106/50, 106/51, 106/52, 106/53, 106/54, 106/55, 106/56, 106/57, 106/58, 106/59, 106/60, 106/61, 106/62, 106/63, 106/64, 106/65, 106/66, 106/67, 106/68, 106/69, 106/70, 106/71, 106/72, 106/73, 106/74, 106/75, 106/76, 106/77, 106/78, 106/79, 106/80, 106/81, 106/82, 106/83, 106/84, 106/85, 106/86, 106/87, 106/88, 106/89, 106/90, 106/91, 106/92, 106/93, 106/94, 106/95, 106/96, 106/97, 106/98, 106/99, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 107/8, 107/9, 107/10, 107/11, 107/12, 107/13, 107/14, 107/15, 107/16, 107/17, 107/18, 107/19, 107/20, 107/21, 107/22, 107/23, 107/24, 107/25, 107/26, 107/27, 107/28, 107/29, 107/30, 107/31, 107/32, 107/33, 107/34, 107/35, 107/36, 107/37, 107/38, 107/39, 107/40, 107/41, 107/42, 107/43, 107/44, 107/45, 107/46, 107/47, 107/48, 107/49, 107/50, 107/51, 107/52, 107/53, 107/54, 107/55, 107/56, 107/57, 107/58, 107/59, 107/60, 107/61, 107/62, 107/63, 107/64, 107/65, 107/66, 107/67, 107/68, 107/69, 107/70, 107/71, 107/72, 107/73, 107/74, 107/75, 107/76, 107/77, 107/78, 107/79, 107/80, 107/81, 107/82, 107/83, 107/84, 107/85, 107/86, 107/87, 107/88, 107/89, 107/90, 107/91, 107/92, 107/93, 107/94, 107/95, 107/96, 107/97, 107/98, 107/99, 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 108/9, 108/10, 108/11, 108/12, 108/13, 108/14, 108/15, 108/16, 108/17, 108/18, 108/19, 108/20, 108/21, 108/22, 108/23, 108/24, 108/25, 108/26, 108/27, 108/28, 108/29, 108/30, 108/31, 108/32, 108/33, 108/34, 108/35, 108/36, 108/37, 108/38, 108/39, 108/40, 108/41, 108/42, 108/43, 108/44, 108/45, 108/46, 108/47, 108/48, 108/49, 108/50, 108/51, 108/52, 108/53, 108/54, 108/55, 108/56, 108/57, 108/58, 108/59, 108/60, 108/61, 108/62, 108/63, 108/64, 108/65, 108/66, 108/67, 108/68, 108/69, 108/70, 108/71, 108/72, 108/73, 108/74, 108/75, 108/76, 108/77, 108/78, 108/79, 108/80, 108/81, 108/82, 108/83, 108/84, 108/85, 108/86, 108/87, 108/88, 108/89, 108/90, 108/91, 108/92, 108/93, 108/94, 108/95, 108/96, 108/97, 108/98, 108/99, 109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10, 109/11, 109/12, 109/13, 109/14, 109/15, 109/16, 109/17, 109/18, 109/19, 109/20, 109/21, 109/22, 109/23, 109/24, 109/25, 109/26, 109/27, 109/28, 109/29, 109/30, 109/31, 109/32, 109/33, 109/34, 109/35, 109/36, 109/37, 109/38, 109/39, 109/40, 109/41, 109/42, 109/43, 109/44, 109/45, 109/46, 109/47, 109/48, 109/49, 109/50, 109/51, 109/52, 109/53, 109/54, 109/55, 109/56, 109/57, 109/58, 109/59, 109/60, 109/61, 109/62, 109/63, 109/64, 109/65, 109/66, 109/67, 109/68, 109/69, 109/70, 109/71, 109/72, 109/73, 109/74, 109/75, 109/76, 109/77, 109/78, 109/79, 109/80, 109/81, 109/82, 109/83, 109/84, 109/85, 109/86, 109/87, 109/88, 109/89, 109/90, 109/91, 109/92, 109/93, 109/94, 109/95, 109/96, 109/97, 109/98, 109/99, 110/1, 110/2, 110/3, 110/4, 110/5, 110/6, 110/7, 110/8, 110/9, 110/10, 110/11, 110/12, 110/13, 110/14, 110/15, 110/16, 110/17, 110/18, 110/19, 110/20, 110/21, 110/22, 110/23, 110/24, 110/25, 110/26, 110/27, 110/28, 110/29, 110/30, 110/31, 110/32, 110/33, 110/34, 110/35, 110/36, 110/37, 110/38, 110/39, 110/40, 110/41, 110/42, 110/43, 110/44, 110/45, 110/46, 110/47, 110/48, 110/49, 110/50, 110/51, 110/52, 110/53, 110/54, 110/55, 110/56, 110/57, 110/58, 110/59, 110/60, 110/61, 110/62, 110/63, 110/64, 110/65, 110/66, 110/67, 110/68, 110/69, 110/70, 110/71, 110/72, 110/73, 110/74, 110/75, 110/76, 110/77, 110/78, 110/79, 110/80, 110/81

Übersichtskarte

zum Entwurf der Verordnung der Landeshauptstadt Dresden zur Ausgliederung von Flurstücken der Gemarkung Papritz aus dem Landschaftsschutzgebiet "Elbhänge Dresden - Pima und Schönfelder Hochland"

Kartenausfertigung: Landeshauptstadt Dresden, Dezember 2022

— Grenze eines gesonderten Befreiungsverfahrens nach § 67 BNatSchG

— Landschaftsschutzgebiet

Diese Karte ist Bestandteil der Verordnung der Landeshauptstadt Dresden vom _____

Dresden, den _____

Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch den Oberbürgermeister

Maßstab 1 : 1000

Fläche 5

Maßstab 1 : 1000

0 7,5 15 0,03 0,06

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 96 von 104

Anlage 2 - Aufschlüsse im Bereich Mieschenhang (Quelle: cardo)

Nr.	Tiefe	Mächtigkeit	Petrografie verbal
3297203	0.06	0.06	Aufschüttung: Schwarzdecke
	0.12	0.06	Aufschüttung: Beton
	0.30	0.18	Aufschüttung: Geröll, Sand
	0.70	0.40	Zersetzter Granodiorit, stark mittelsandig, kiesig, schwach feinsandig
	1.10	0.40	Zersetzter Granodiorit, stark grusig
	1.20	0.10	Zersetzter Granodiorit, stark steinig, grusig
3289789	0.08	0.08	Aufschüttung: Schwarzdecke
	0.16	0.08	Aufschüttung: Beton
	0.35	0.19	Aufschüttung: Geröll, Sand
	0.50	0.15	Aufschüttung: Mittelsand, Grobsand, Kies
	1	0.50	Aufschüttung: Mittelsand, Schluff, Kies
	2	1	Zersetzter Granodiorit, stark steinig, grusig, schwach kiesig
3320890	0.50	0.50	Aufschüttung: Mittelsand, Schluff, Feinsand, Ziegel
	0.90	0.40	Schluff, stark feinsandig
	1.60	0.70	Zersetzter Granodiorit, stark grusig
	1.80	0.20	Zersetzter Granodiorit, stark steinig, grusig, schwach geröllführend
3315706	0.25	0.25	Aufschüttung: Mittelsand, Feinsand, Schluff
	0.90	0.65	Schluff, stark feinsandig
	1.20	0.30	Zersetzter Granodiorit, stark grusig
	1.30	0.10	Zersetzter Granodiorit, stark steinig, grusig, schwach geröllführend
3230902	0.13	0.13	Aufschüttung: Schwarzdecke
	0.25	0.12	Aufschüttung: Geröll
	0.70	0.45	Zersetzter Granodiorit, stark grusig, schluffig
	0.80	0.10	Zersetzter Granodiorit, stark steinig
3267575	0.07	0.07	Aufschüttung: Schwarzdecke
	0.25	0.18	Aufschüttung: Beton
	0.80	0.55	Aufschüttung: Mittelkies, Grobsand, Schluff
	1.80	1	Schluff, stark feinsandig
	2.40	0.60	Zersetzter Granodiorit, stark grusig, schluffig
	2.60	0.20	Zersetzter Granodiorit, stark grusig, steinig
3244971	0.15	0.15	Aufschüttung: Schwarzdecke
	0.70	0.55	Aufschüttung: Geröll, Sand, Schluff, Schlacke
	1.30	0.60	Zersetzter Granodiorit, grusig
	1.40	0.10	Zersetzter Granodiorit, stark steinig, geröllführend
3194199	0.30	0.30	Aufschüttung: Sand, Schluff, Kies, Humus
	0.70	0.40	Aufschüttung: Grobkies, Steine, Sand
	2.10	1.40	Kies, sandig, schwach schluffig
	2.30	0.20	Zersetzter Granodiorit
3169158	0.20	0.20	Sand, schluffig, kiesig, humos
	0.70	0.50	Kies, stark steinig, sandig, schwach schluffig
	1	0.30	Kies, stark steinig, sandig
	1.70	0.70	Kies, sandig, sehr schwach schluffig
	1.80	0.10	Zersetzter Granodiorit

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 97 von 104

3281386	0.08	0.08	Aufschüttung: Schwarzdecke
	0.20	0.12	Aufschüttung: Beton
	0.30	0.10	Aufschüttung: Geröll, Sand
	1.30	0.80	Zersetzter Granodiorit, stark grusig, schluffig
	1.50	0.40	Zersetzter Granodiorit, stark steinig, grusig
3168499	0.40	0.40	Aufschüttung: Geröll, Sand, Schluff
	1.10	0.70	Zersetzter Granodiorit, stark steinig, grusig
	1.20	0.10	Zersetzter Granodiorit, stark steinig
3086534	0.20	0.20	Aufschüttung: Schluff, Ton, Sand, Humus; durchwurzelt
	0.40	0.20	Aufschüttung: Schluff, Ton, Sand
	1.10	0.70	Schluff, tonig, sandig
	1.80	0.70	Zersetzter Granodiorit, stark mittelsandig, grobsandig, schwach kiesig, sehr schwach geröllführend
	3.40	1.60	Zersetzter Granodiorit, stark kiesig, geröllführend, schwach sandig
	3.50	0.10	Granodiorit
3134512	0.20	0.20	Boden, stark schluffig, tonig, sandig, schwach humos; durchwurzelt
	0.80	0.60	Schluff, tonig, schwach sandig
	1.10	0.30	Zersetzter Granodiorit, stark mittelsandig, grobsandig, schwach geröllführend, sehr schwach schluffig
	2.10	1	Zersetzter Granodiorit, stark geröllführend, kiesig, schwach sandig
	2.20	0.10	Granodiorit

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 98 von 104

Anlage 3 – Versickerungseigenschaften und Aufschlüsse

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 99 von 104

Anlage 4 - Maßnahmeblätter naturschutzrechtlicher Ausgleich**zugeordnete Kompensationsmaßnahme:**

E1/E1z:	Aufforstung / Waldsaum Waldersatz nach Forstrecht und Kompensation nach Eingriffsregelung
Gem., Flurstücke:	Dresden-Malschendorf, Flst. 205
Beschreibung:	Herstellung eines naturnahen, gestuften Waldsaumes auf Grünland zwischen Ackernutzung und Wald (naturnaher Wald trockenwarmer Standorte, nach § 30 BNatSchG besonders geschützt)
Zuordnung:	Sammelmaßnahmen, Zuordnung davon von anteilig 3244 m ² Fläche mit initiierten Pflanzungen unter Berücksichtigung der Sukzession
Kataster-Nr.:	21-297096
Zeitraum:	Pflanzung + Pflege bis 2035
Flächensicherung:	Eigentum der Landeshauptstadt Dresden
Kostenanteil:	45.000,00 EUR – E1 und 3.660 EUR E1z, gesamt 48.660 EUR

Übersicht Gesamtmaßnahme

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 100 von 104

zugeordnete Kompensationsmaßnahme:

E2:	Abbruch / Rückbau Garagenhof am Niedersedlitzer Flutgraben, Wiederherstellung Retentionsraum mit Auegrünland
Gem., Flurstücke:	Dresden-Dobritz, FlStk. 170/3 und 238
Beschreibung:	Abbruch und Entsiegelung einer auf einer Aufschüttung errichteten Garagenanlage mit einer Gesamtfläche von ca. 2.100 m ² , strategische Zielerstellung im geltenden Landschaftsplan „Entsiegelung / Rückbau von Baulichkeiten“, Zielerstellung im Flächennutzungsplan „Grünfläche, Zweckbestimmung ‚Elbaue‘“
Zuordnung:	Sammelmaßnahmen, Zuordnung davon von anteilig 3103 Wertpunkten Aufwertung
Kataster-Nr.:	07 – 1210
Zeitraum:	ab 2025
Flächensicherung:	Eigentum der Landeshauptstadt Dresden
Kostenanteil:	108.605,00 EUR (unter Vorbehalt)

Übersicht Gesamtmaßnahme



Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 101 von 104

**E3: Rückbau/Entsiegelung ehem. Schweinemastanlage Schönfeld,
Teilmaßnahme Stall 4**

Gem., Flurstücke:	Dresden-Schönfeld, Flst. 656 und 657
Beschreibung:	Rückbau einer nicht mehr benötigten Schweinemastanlage in Dresden Schönfeld, anschließend: Herstellung ext. Dauergrünland
Zuordnung:	Sammel-Kompensationsmaßnahme: Zuordnung von anteilig 600 m ² Stallgebäude
Kataster-Nr.:	60-1549
Zeitraum:	2020-2025 Gesamtbaumaßnahme (voraussichtlich 2024 Beginn Stall 4)
Flächensicherung:	privat, grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten der LHD
Kostenanteil:	165.000,00 EUR

Übersicht Gesamtmaßnahme



zugeordnete Teilfläche Stall 4



Auszug CARDO Grundlage Orthophoto 2020/2021, erstellt März 2022: Darstellung bauliche Anlagen rot, Flächenbefestigungen blau, Stall 4 gelb

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 102 von 104

zugeordnete Kompensationsmaßnahme:**E4: Rückbau/Entsiegelung ehem. Schweinemastanlage Schönfeld, Teilmaßnahme Stall 5 und Nebenfläche 7**

Gem., Flurstücke:	Dresden-Schönfeld, Flst. 657 und 658
Beschreibung:	Rückbau einer nicht mehr benötigten Schweinemastanlage in Dresden Schönfeld, anschließend: Herstellung ext. Dauergrünland
Zuordnung:	Sammel-Kompensationsmaßnahme: Zuordnung von anteilig 500 m ² Fläche und 370 m ² Stallgebäude
Kataster-Nr.:	60-1549
Zeitraum:	2020-2025 Gesamtbaumaßnahme (voraussichtlich 2025 Beginn Stall 5)
Flächensicherung:	privat, grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten der LHD
Kostenanteil:	124.250,00 EUR

Übersicht Gesamtmaßnahme**zugeordnete Teilfläche Stall 5 und Nebenfläche 7**

Auszug CARDO Grundlage Orthophoto 2020/2021, erstellt März 2022: Darstellung bauliche Anlagen rot, Flächenbefestigungen blau, Stall 5 und Nebenfläche 7 gelb

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 103 von 104

zugeordnete Kompensationsmaßnahme:

**E5: Rückbau/Entsiegelung ehem. Schweinemastanlage Schönfeld,
Teilmaßnahme Nebenfläche 5 und Nebenfläche 6**

Gem., Flurstücke: Dresden-Schönfeld, Flst. 655, 656 und 657
Beschreibung: Rückbau einer nicht mehr benötigten Schweinemastanlage in Dresden Schönfeld, anschließend: Herstellung ext. Dauergrünland
Zuordnung: Sammel-Kompensationsmaßnahme: Zuordnung von anteilig 530 m² Fläche
Kataster-Nr.: 60-1549
Zeitraum: 2020-2025 Gesamtbaumaßnahme (voraussichtlich 2025 Beginn NF)
Flächensicherung: privat, grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten der LHD

Kostenanteil: 23.850,00 EUR (unter Vorbehalt)

Übersicht Gesamtmaßnahme



zugeordnete Teilfläche Nebenfläche 5 und Nebenfläche 6



Auszug CARDO Grundlage Orthophoto 2020/2021, erstellt März 2022: Darstellung bauliche Anlagen rot, Flächenbefestigungen blau, Nebenflächen 5 und 6 gelb

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans

Fassung vom 30. November 2024

Seite 104 von 104

Teil D Liste der Gutachten/Fachplanungen

- Grünordnerischer Fachbeitrag
Landschaftsarchitekturbüro Grohmann, 15.07.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
MEP Plan GmbH, 02.12.2022
- Erstmalige Erschließung des Mieschenhanggebietes Ortsteil Dresden-Pappritz
Ingenieurbüro BUNG, 27.07.2022
- Überflutungsberechnung
Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, März 2019