



# B-Plan Nr. 329 Dresden Pappritz Nr. 4

## Am Mieschenhang

# Ablauf

- Begrüßung und Vorstellung
- Planungserfordernis/Planungsschritte/Änderungen (Herr Wendler/SPM)
- zeichnerische und textliche Festsetzungen (Frau Härtel/büro und stadt)
- Abwasserbeseitigung (Herr Wonka/Stadtentwässerung Dresden GmbH)
- Festsetzungen zur Grünordnung (Frau Weber/Frau Weigert/Herr Saik/Umweltamt)
- verkehrliche Erschließung (Herr Jähnig/Frau John/Straßen- und Tiefbauamt)
- Erschließungsbeitragskosten (Frau Wappler/Straßen- und Tiefbauamt)
- Zeitplan (Frau Beyrodt/Amt für Stadtplanung und Mobilität)
- Fragen und Anregungen

# Planungserfordernis/Einwände/Planungsschritte/Änderungen (Herr Wendler/Amt für Stadtplanung und Mobilität)



## Luftbild mit räumlichen Geltungsbereich

# Planungserfordernis

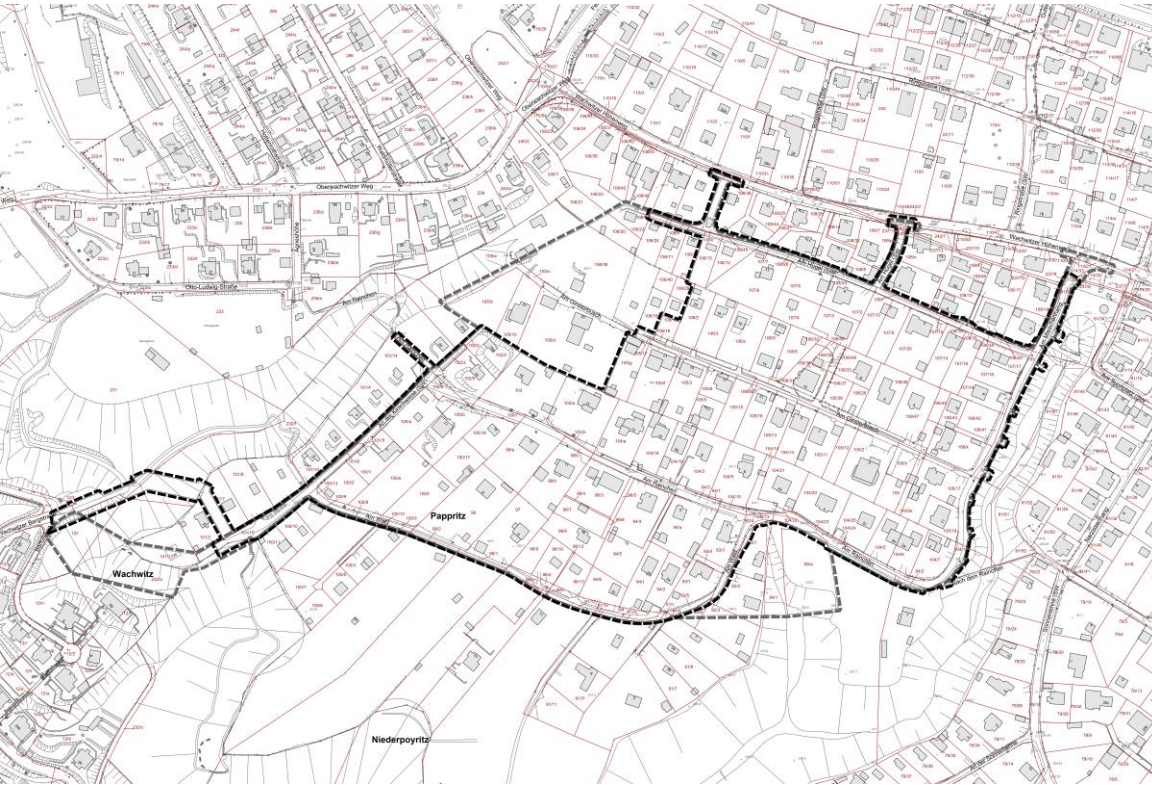
- Bestandteil des Eingemeindungsvertrages Schönfeld/Weißig
- Festsetzung einer zentralen Erschließung gemäß Abwasserbeseitigungskonzept
- weitere Erschließungsdefizite  
Lösch- und Trinkwasser, Überschwemmung privater Flächen durch Abfluss öffentliches Niederschlagswasser, eingeschränkte Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge/Feuerwehr (u. a. fehlende Wendemöglichkeiten)
- Basis für Grundstücksankäufe infolge ungeordnete Besitzverhältnisse der Erschließungsflächen/-anlagen – Sicherung der Grundstücksverfügbarkeit für Umsetzung der Erschließungsanlagen
- fehlender Siedlungsrand zum geschützten Landschaftsraum (Abgrenzung Innen-Außenbereich) – städtebauliche Abrundung

# Schritte zur rechtssicheren Abwägung

- Erschließungsplanung LPH 3 mit vorgezogenen Maßnahmen aus LPH 4 (Flächenerwerb)
- Baugrunduntersuchung und Ergänzungsvermessung
- Gutachten zur Überflutungsbetrachtung des Niederschlagswasser
- Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Umfahrung (als Grundlage für zusätzliche Baurechte, Havariefall)
- Variantenuntersuchung zur Einordnung eines Wendehammers am Ginsterbusch einschließlich Ankaufsverhandlungen der privaten Grundstück
- Variantenuntersuchung SEED zur Ableitung des Regen- und Schmutzwasser zum Wachwitzer Bergweg mit geolog. Untersuchung (kein Rohrvortrieb, Ablehnung offene aufgeständerte Leitungsführung) und Grundstücksverhandlungen
- Projektierung M2: Renaturierung Kerbtals Miesche (Feststellung Altlast)
- umfangreiche Ankaufsverhandlungen T. v. Flurstück 84/1, Ankauf Flurstück 85/a
- neues Artenschutzgutachten

# Änderung Geltungsbereich

- Ableitung Schmutzwasser
- Anbindung Wanderweg
- Anpassung Erschließungsplanung
- keine Zustimmung Eigentümer:  
Waldsaum  
Wendehammer  
Grundstückserwerb M2

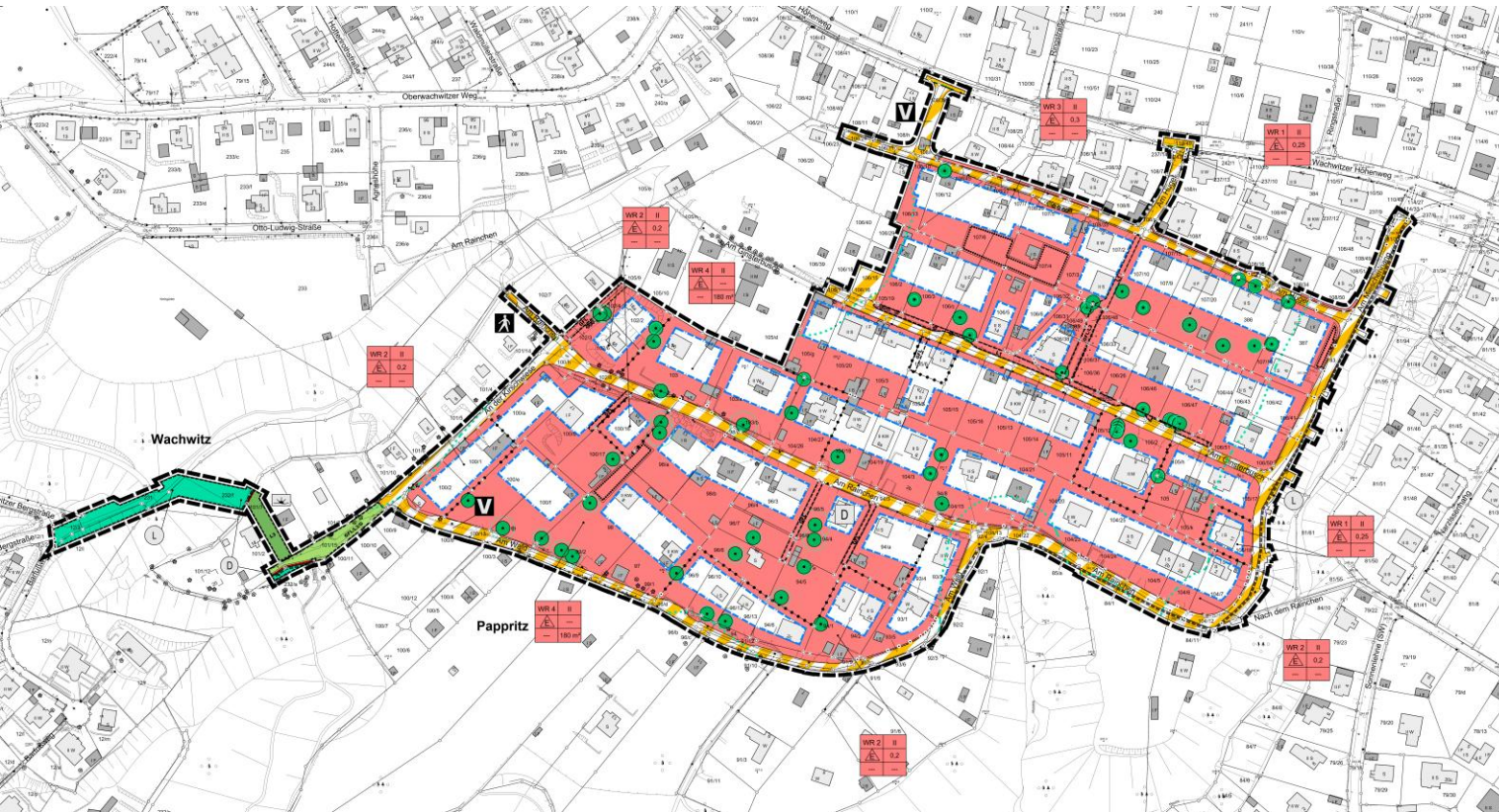


# Zusammenfassung der Änderungen zum 1. Entwurf

- Anpassung Verkehrsflächen und Vertiefung medienseitige Erschließung  
(Minimierung Flächen, Stützkonstruktionen, Rückverankerung, Überflutung...)
- Anpassung naturschutzrechtlicher Belange  
(Ausgleichsmaßnahme, Artenschutz, Gehölzbestand, Pflanzliste, Gründach..)
- Anpassung infolge eigentumsrechtlicher Belange  
(Herstellung Waldsaum, Wendeanlage, kein Ankauf M2...)
- Aktualisierung Planung der SEED zur Ableitung Schmutz- und Regenwasser  
(Freigefälleentwässerung als Erdverlegung in offener Bauweise)

zeichnerische und textliche Festsetzungen  
Frau Härtel/büro und stadt

# Rechtsplan





# Abwasserbeseitigung

## Herr Wonka/Stadtentwässerung Dresden GmbH

## B-Plan 329 „Am Mieschenhang“

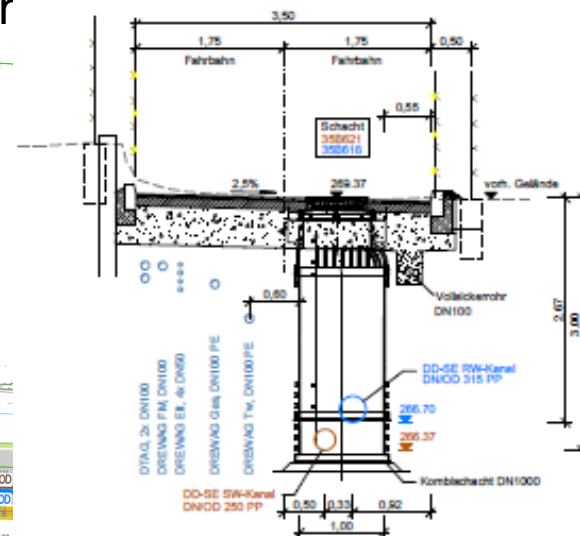
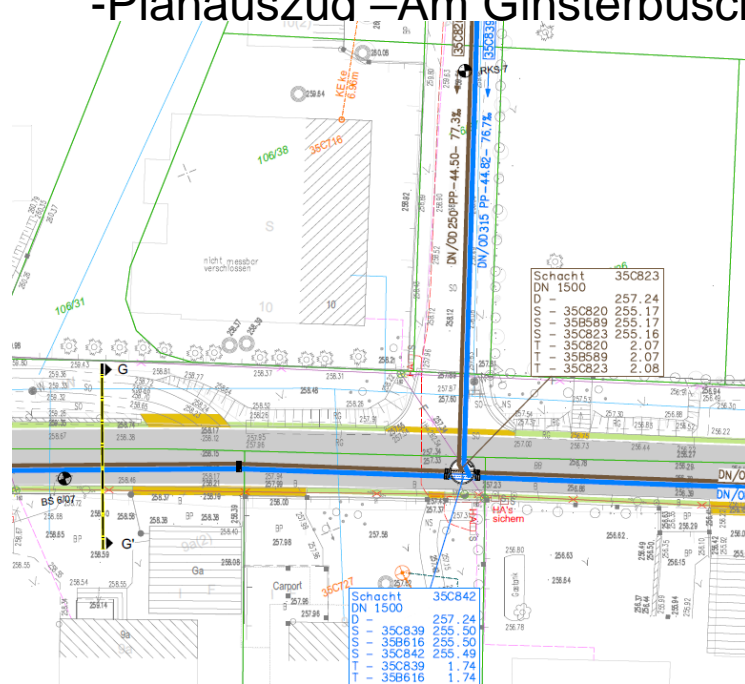
### Aufgabenfeld Abwasserbeseitigung (SEDD)

- Zentrale Abwassererschließung SW und NW
- Umsetzung nur innerhalb des B-Plans
- Anschluss NW nur bei Bedarf (aber Straßenentwäss.)
- Ableitung SW und NW über Wachwitzer Bergstraße
- Keine gesonderte Umlage der Kanalbaukosten
- Umlage der Kosten für Anschlusskanäle SW und NW
- Anpassung der privaten GEA durch Eigentümer

## B-Plan 329 „Am Mieschenhang“

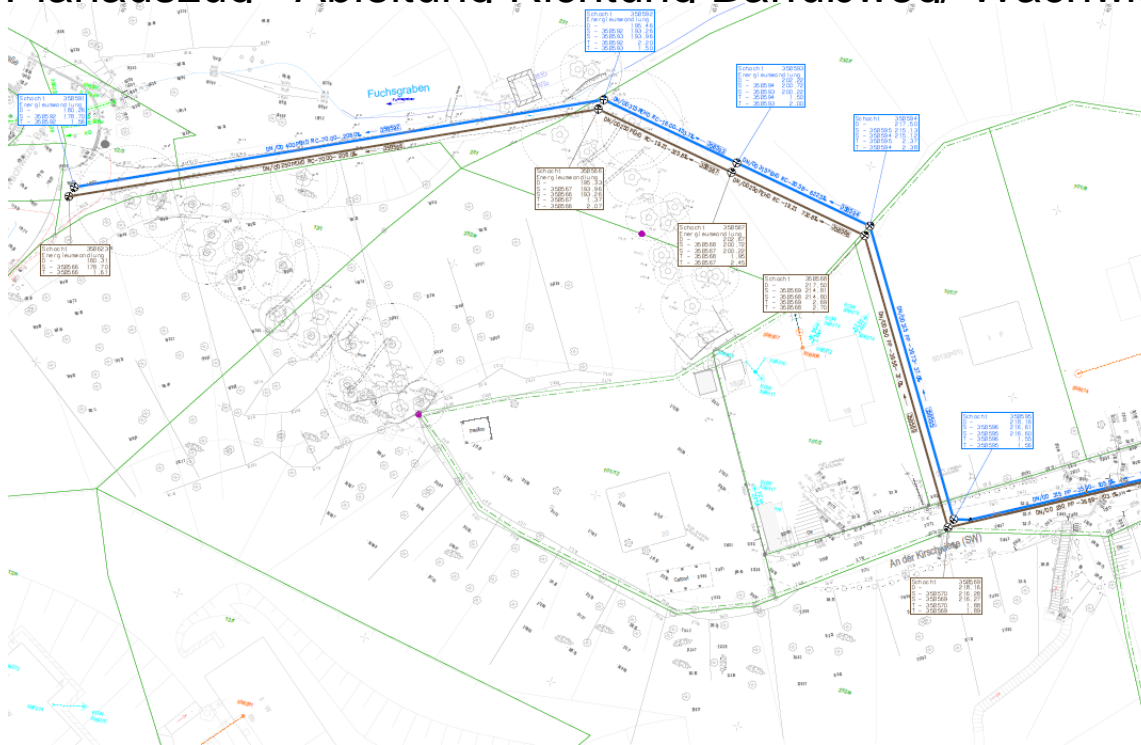


-Planauszug –Am Ginsterbusch



## B-Plan 329 „Am Mieschenhang“

-Planauszug –Ableitung Richtung Barfußweg/ Wachwitzer Bergstraße-



# Umwelt- und Naturschutzbelange / Grünordnungsplanung Frau Weber/ Herr Saik/ Umweltamt

# Untersuchungsvarianten zur Entsorgung des Gebietes

## **Aktueller Stand**

von 83 dezentralen Abwasseranlagen entsprechen 22 dem Stand der Technik

## **Alternativen zur geplanten zentralen Entsorgung**

- 1. Kleinkläranlagen
  - infolge ungünstiger Versickerungsverhältnisse nur an einigen Grundstücken umsetzbar
  - Gefahr geotech. Instabilität Hangbereiche infolge baul. Eingriffe
- 2. Abwassersammelgruben
  - Sicherung flächendeckender Zugänglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge (5 Entsorgungen/Tag)

# geplante Entsorgung des Gebietes und Abhängigkeiten

- 3. zentrale Erschließung
    - entspricht dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Dresden
    - Erfüllung Eingemeindungsvertrag von Schönfeld/Weißig
    - Lösung weiterer Erschließungserfordernisse, wie:
      - Lösch- und Trinkwassersicherung
      - geregelter Niederschlagswasserableitung von öffentlichen Flächen,
      - gesetzkonforme Befahrung Feuerwehr/Entsorgungsfahrzeuge
- einzige verbleibende Abwasserlösung für das Gebiet

## **Grünordnung im Bebauungsplan / Artenschutz / Umweltbericht**

- Erarbeitung eines Grünordnerischen Fachbeitrages einschließlich der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft  
(Landschaftsarchitektur Büro Grohmann im Auftrag des Umweltamtes)
- Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung  
(Büro MEP Plan GmbH - November 2013, - Neuerfassung und Bewertung März 2023)
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Beschreiben der Ergebnisse in einem Umweltbericht  
(Umweltamt / Landschaftsarchitektur Büro Grohmann – September 2015, letzte Fortschreibung zum aktuell vorliegenden B-Plan-Entwurf)

Aus den in der Grünordnungsplanung, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Umweltprüfung nach § 2 des Baugesetzbuches ermittelten ökologischen Grundlagen als auch der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet:

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Reduzierung des Anteils vollständig versiegelter Flächen durch Festsetzung der Art der Befestigung (wasserdurchlässig)
  - Verringerung und Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses, Verdunstung von NSW und Wirkungen für den Artenschutz durch Festsetzung einer Dachbegrünung auf Flach- und flach geneigten Dächern
  - Begrenzung des in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleiteten Niederschlagswassers durch teilweise Versickerung auf den privaten Grundstücken
  - Festsetzung zum Anbringen von Nisthilfen und Ersatzstrukturen für Vögel und Fledermäuse als Ersatz für den durch die Entwicklung des Gebietes hervorgerufenen Verlust von derzeit bestehenden Brut-Quartieren und Bestandsstrukturen (Hecken, Sträucher in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen)

- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie zur Bepflanzung
  - Gewährleistung einer Durchgrünung des Gebietes zum Ausgleich für die mit der baulichen Erschließung verbundenen Verluste im Gehölzbestand, zum Erhalt des Lebensraumes für Tiere und Gewährleistung eines gesundes Lokalklimas durch Pflanzfestsetzungen
  - Vorgabe von Pflanzlisten zum dauerhaften Erhalt des Lebensraumes der angestammten Tierpopulationen mittels teils heimischer als auch klimatisch resistenter Pflanzenarten
- Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft, hier die Maßnahmen E1 bis E5:
  - Aufforstung / Anlagen eines Waldsaumes, Dresden-Malschendorf
  - Abbruch / Rückbau Garagenhof am Niedersedlitzer Flutgraben, Wiederherstellung Retentionsraum mit Auegrünland, Dresden-Dobritz
  - Rückbau/Entsiegelung der ehemaligen Schweinemastanlage Schönfeld, 3 Teilmaßnahmen, Dresden-Schönfeld

verkehrliche Erschließung  
Herr Jähnig/Frau John/Straßen- und Tiefbauamt

# verkehrliche Erschließung

- **Minimierung des Eingriffes in private Bereiche**

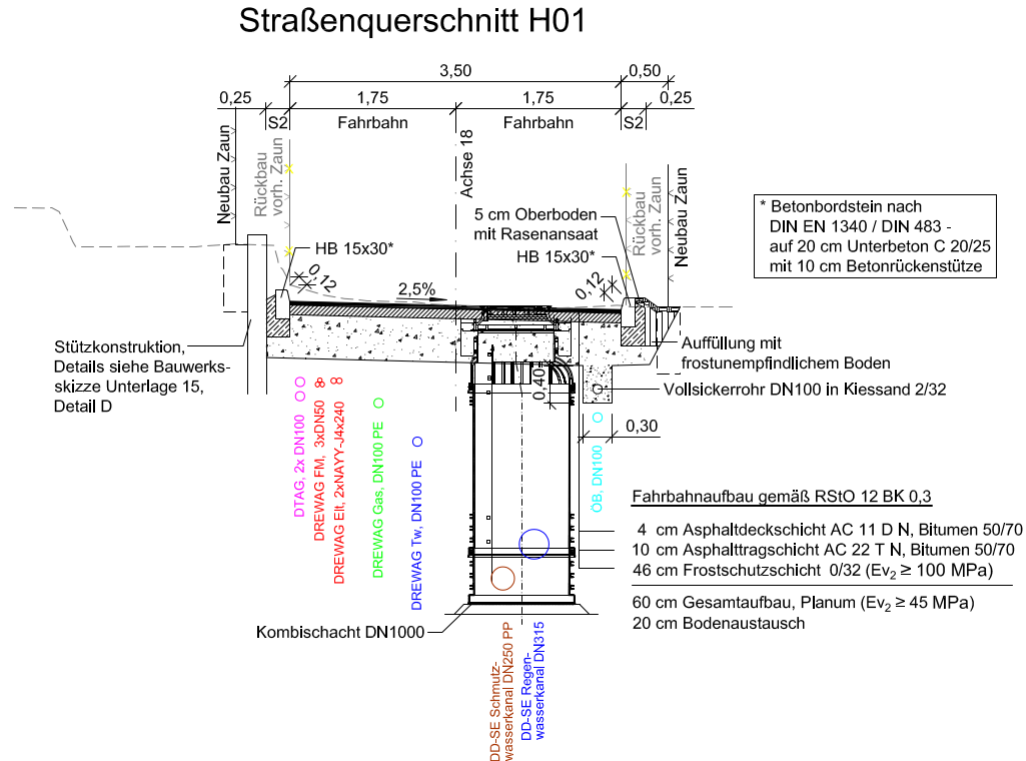
- Beibehaltung der bestehenden Linienführung (teilw. abweichend von Grundstücken)
- ausschließlich Mischverkehrsflächen mit zwei minimierten Querschnitten
  - 3,50 m + 2m abschnittsweise Parkflächen + Ausweichstellen (3,50 - 5,50 m)
  - 4,10 m + 2m abschnittsweise Parkflächen + Ausweichstellen (4,10 – 6,10 m)
- Ausweichstellen: Nutzung nebeneinanderliegender Zufahrten, Kurvenaufweitungen
- Parkbuchten: stark limitiert, Kompensation auf privaten Flächen
- Einrichtungsverkehr Straßen Am Wald + An der Kirschwiese

- **neue Anbindemöglichkeiten**

- nach Prüfung nur **eine** zusätzliche Anbindung umsetzbar (an Wachwitzer Höhenweg)
- infolge ausschließlicher Gebietsanbindung über Straße Am Mieschenhang werden keine umfangreichen Neuausweisungen von Baurechten möglich (Havariefall)

# Straßenquerschnitt

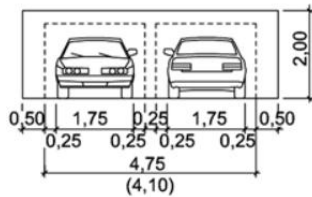
## Wohnstraße



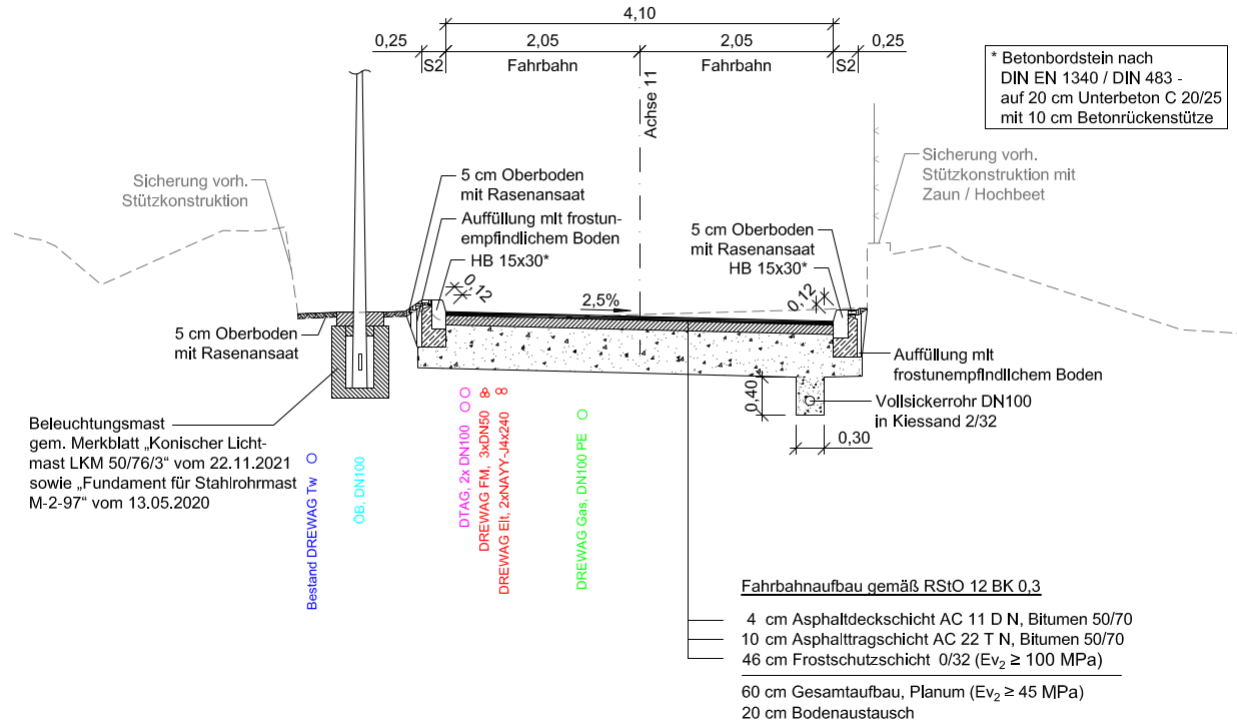
# Straßenquerschnitt

## Wohnstraße

Begegnungsfall nach RAS 06  
Pkw/Pkw



## Straßenquerschnitt R02



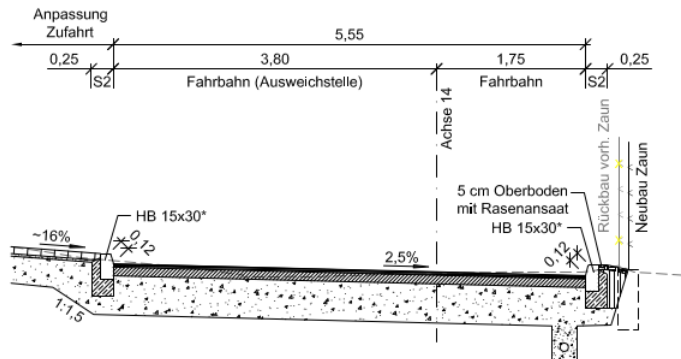
# Straßenquerschnitt

## Ausweichstelle bzw. Parkstreifen

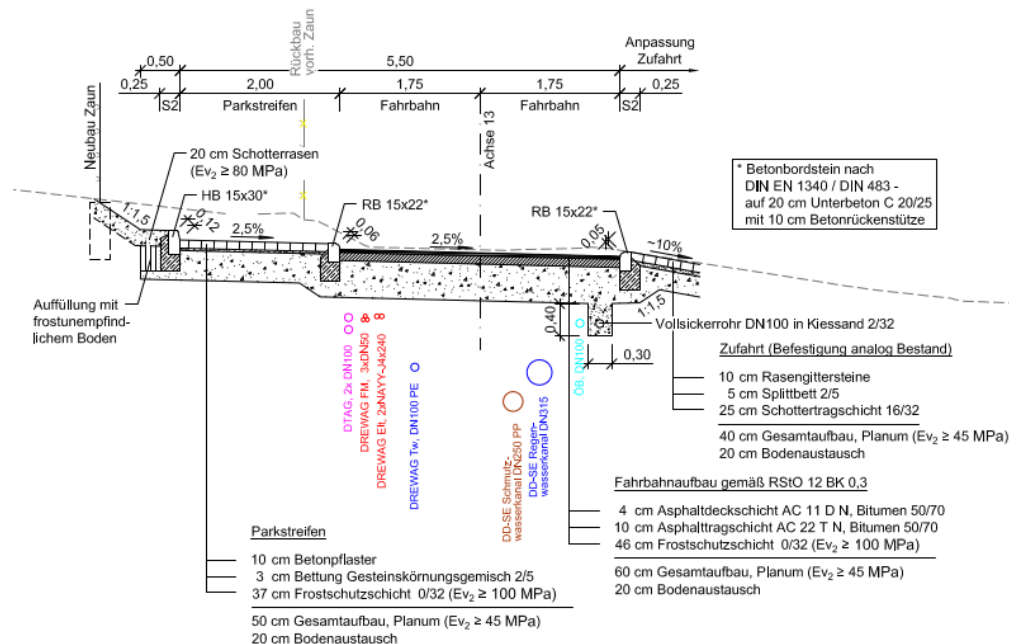
Begegnungsfall nach RAST 06

Pkw/Lkw

Straßenquerschnitt G01

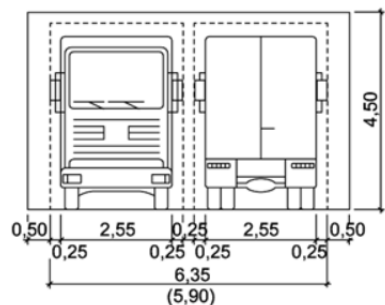


Straßenquerschnitt W01



## Begegnungsfall nach RAST 06

### Lkw/Lkw



Querschnittsplan einer Entwässerung für eine Fahrbahn nach RStO 12 BK 0.3.

**Legende:**

- OB DN100
- DTAG 2x DN100
- DREWAG FM, 3x DN60
- DREWAG EIL 2x NATY-14x240
- Bestand DREWAG Tw
- Bestand DREWAG Gas
- DD-SE Schmutz- wasserkanal DN250 PP
- DD-SE Regen- wasserkanal DN315

**Maße:**

- 0,25
- 2,05
- 6,10
- 4,05
- 0,25
- 0,12
- 0,75
- 12%
- 1:3
- 0,40
- 0,30

**Text:**

- Sicherung vorn. Zaun
- Fahrbahn
- Achse 11
- 5 cm Oberboden mit Rasenansaat
- HB 15x30\*
- 2,5%
- Auffüllung mit frostunempfindlichem Boden
- \* Betonbordstein nach DIN EN 1340 / DIN 483 - auf 20 cm Unterbeton C 20/25 mit 10 cm Betonrückenstütze
- Hochbord auf Lücke gesetzt
- Bankett aus Schotter 0/32, beim Einbau verdichten
- 5 cm Oberboden mit Rasenansaat
- Auffüllung mit frostunempfindlichem Boden
- Vollsickerrohr DN100 in Kiessand 2/32
- Ausleitung Sickerstrang DN 100 PE HD
- Anschluss mit T-Stück (alternativ Muffe für direkte Ausleitung)
- Kombischacht DN1000

**Fahrbahnaufbau gemäß RStO 12 BK 0.3**

- 4 cm Asphaltdeckschicht AC 11 D N, Bitumen 50/70
- 10 cm Asphalttragschicht AC 22 T N, Bitumen 50/70
- 46 cm Frostschutzschicht 0/32 ( $E_{v2} \geq 100$  MPa)
- 60 cm Gesamtaufbau, Planum ( $E_{v2} \geq 45$  MPa)
- 20 cm Bodenaustausch

# Erschließungsbeitragskosten

## Frau Wappler/Straßen- und Tiefbauamt

# Erschließungsbeiträge

- Erschließungsbeiträge werden nach **§§ 127 ff. BauGB** in Verbindung mit der geltenden **Erschließungsbeitragssatzung** der Landeshauptstadt Dresden vom 12. Oktober 2000 erhoben
- es besteht dabei gemäß § 127 Absatz 1 BauGB eine **Erhebungspflicht**, kein Ermessensspielraum
- **umlagefähig** sind alle tatsächlichen Aufwendungen (Ist-Kosten), die zur Herstellung der Erschließungsanlage erforderlich sein werden
- hierzu zählen Grunderwerbskosten, Grunderwerbsnebenkosten, Kosten für Bauplanung und Bauüberwachung, Freilegungs- und Folgekosten, Herstellungskosten
- **nicht umlagefähig** sind Kosten für Ausrüstungen sowie für Brücken, Tunnels und Unterführungen

**Erschließungskosten** (Stand Juni 2022) → **6.848.000,00 Euro** (brutto)

abzüglich der nicht umlagefähigen Erschließungskosten

- zuzüglich Planungskosten (15-20 % der Erschließungskosten)
- Eigenanteil der Gemeinde von 10% gemäß Erschließungsbeitragssatzung
- Baupreisindex von 15,8 % (von QIII 2022 bis QI 2025 entsprechend statistischem Bundesamt)
  
- aufgrund ungewissen Preisentwicklung ist es aktuell nicht möglich eine konkrete **Beitragshöhe** für die jeweiligen Grundstücke zu benennen
- bei der Erschließungsbeitragserhebung handelt es sich um ein eigenständiges und unabhängiges, **nachgelagertes Verwaltungsverfahren**, welches erst nach Abschluss aller Straßenbaumaßnahmen und nach Entstehung der sachlichen Beitragspflichten Anwendung findet

### **Beitragspflicht**

- Grundstücke im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes sowie angrenzende Grundstücke, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet sind **und** über die jeweilige Straße erschlossen werden
- Grundstücke im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind **nicht** beitragspflichtig

## **Unterscheidung Straßenausbau – erstmalige endgültige Herstellung (Erschließung)**

- Erschließungsanlage ist im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes dann endgültig hergestellt, wenn sie den Herstellungsmerkmalen der Erschließungsbeitragssatzung entspricht
- § 8 Erschließungsbeitragssatzung fordert dazu u.a., dass
  - a)** die Straßenflächen (vollständig) im Eigentum der Gemeinde stehen
  - b)** die Straßen über eine betriebsfertige Straßenentwässerung und Beleuchtungsanlage verfügen
  - c)** die Flächenbestandteile einen tragfähigen Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster bzw. Rasengittersteine aufweisen
- seitdem nicht alle Voraussetzungen gemäß Erschließungsbeitragssatzung erfüllt
- bei bisherigen Straßenbaumaßnahmen handelte es sich regelmäßig um Provisorien

## **Wichtung**

- Größe der Baulandfläche abzüglich Ermäßigung für Eckgrundstücke/Mehrfacherschließung
- Anzahl der zulässigen Vollgeschosse + Artzuschlag für überwiegend gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück

## **Möglichkeiten für Grundstücksbesitzer**

- Zahlung Ablöse (auf Grundlage der Ausführungsplanung)
- Ratenzahlung
- Stundung (Zahlungsaufschub um ca. 5 Jahre)

Zeitplan

Frau Beyrodt/Amt für Stadtplanung und Mobilität

# Zeitplan

- 22. 10.2025 Termin für Öffentlichkeit mit SPM, STA, UA, SEED
- 27.10.2025 - 5.12.2025 Veröffentlichung des Bebauungsplanes  
Einsichtnahme Internet: [www.dresden.de/offenlagen](http://www.dresden.de/offenlagen)  
Landesportal: [www.bauleitplanung.sachsen.de](http://www.bauleitplanung.sachsen.de)  
Stadtforum, 1. OG Ausstellungsraum Stadtmodell  
Montag-Freitag 9-18 Uhr
- Terminabsprache Tel. 0351 488-3230  
Stellungnahmen/Termine Mail: [stadtplanung-mobilität@dresden.de](mailto:stadtplanung-mobilität@dresden.de)
- I. Quartal 2026 Abwägung und Überarbeitung des B-Planes
- II.+III. Quartal 2026 Erstellung Vorlage/Gremienumläufe/ASBVL
- IV. Quartal 2026 Satzungsbeschluss durch Stadtrat