



Dresden.
Dresd^{en}

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)



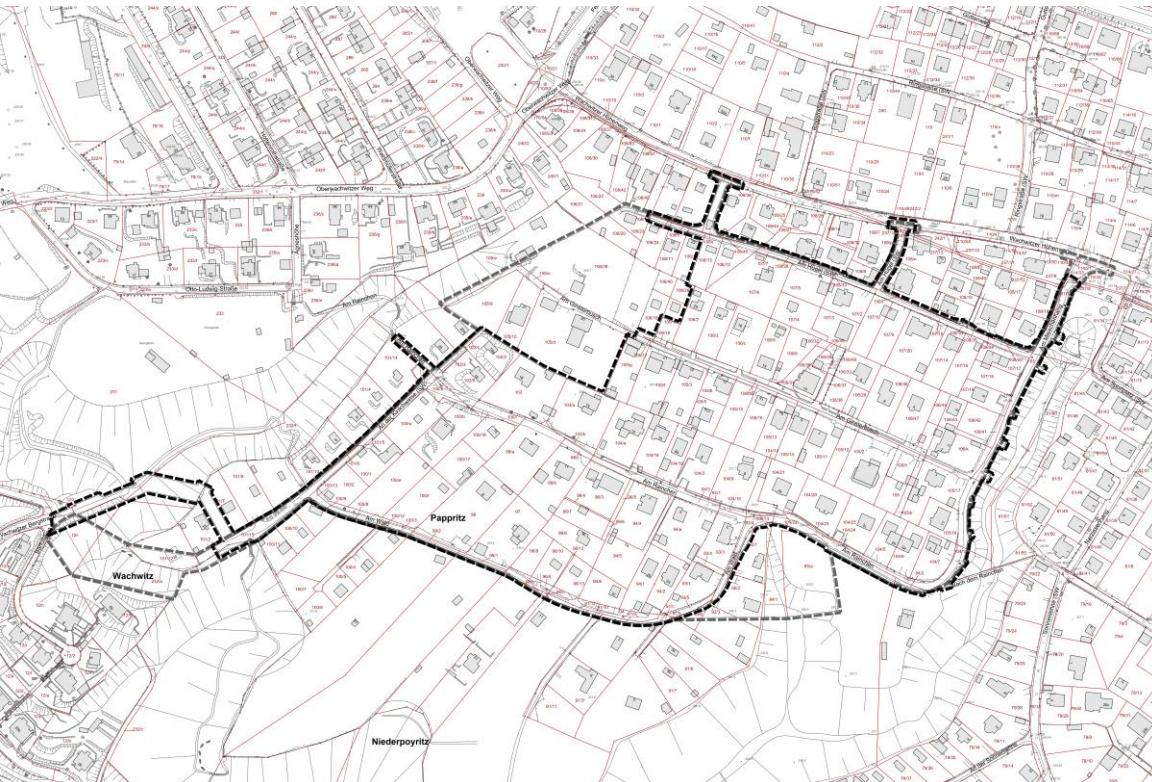
Luftbild mit räumlichen
Geltungsbereich

Planungserfordernis

- Bestandteil des Eingemeindungsvertrages Schönenfeld/Weißig
- Festsetzung einer zentralen Erschließung gemäß Abwasserbeseitigungskonzept
- weitere Erschließungsdefizite
Lösch- und Trinkwasser, Überschwemmung privater Flächen durch Abfluss
öffentliche 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 Kerbtales 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

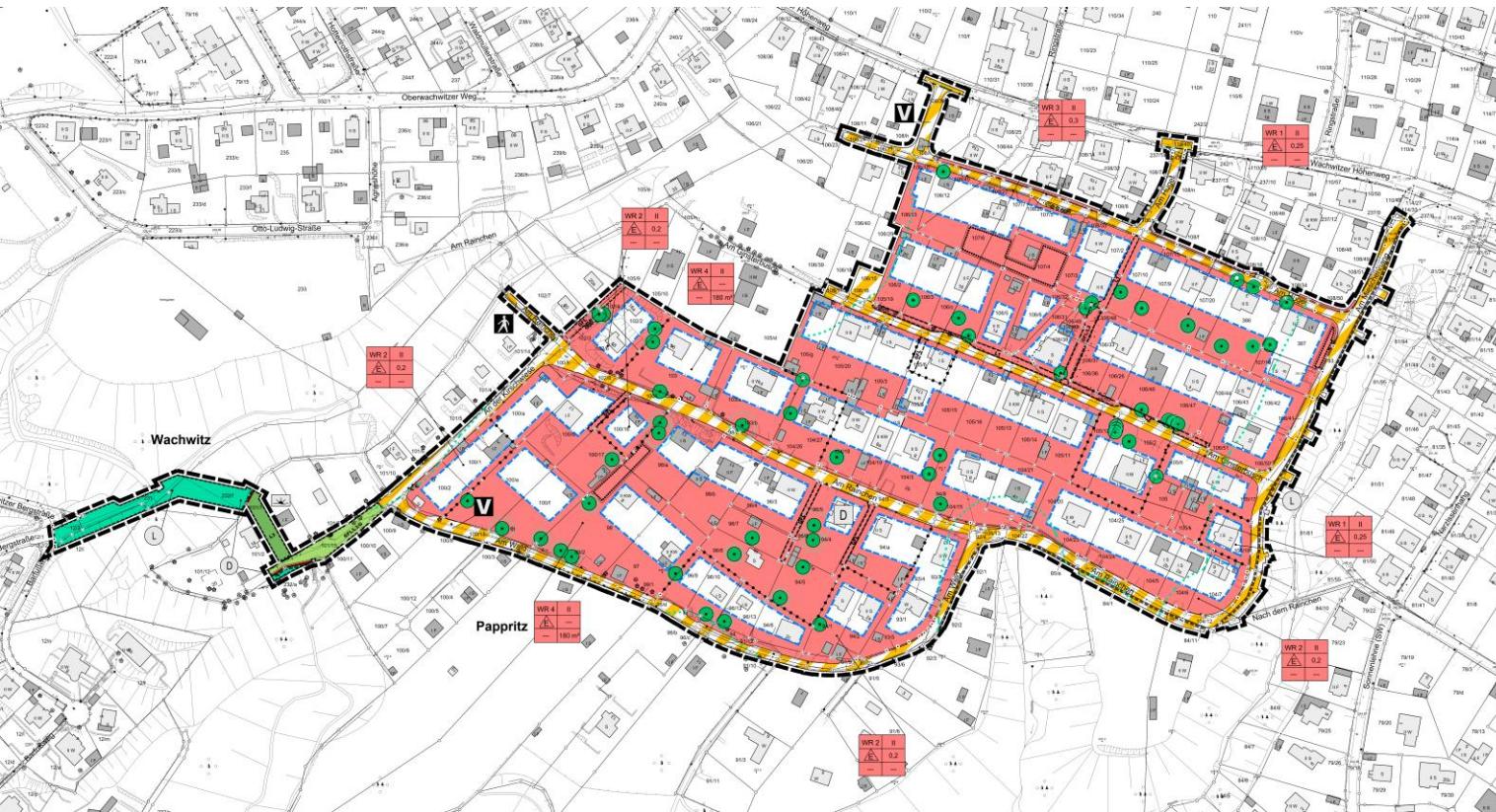
Zusammenfassung der Änderungen zum 1. Entwurf

- 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
(Freifälleentwässerung 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)

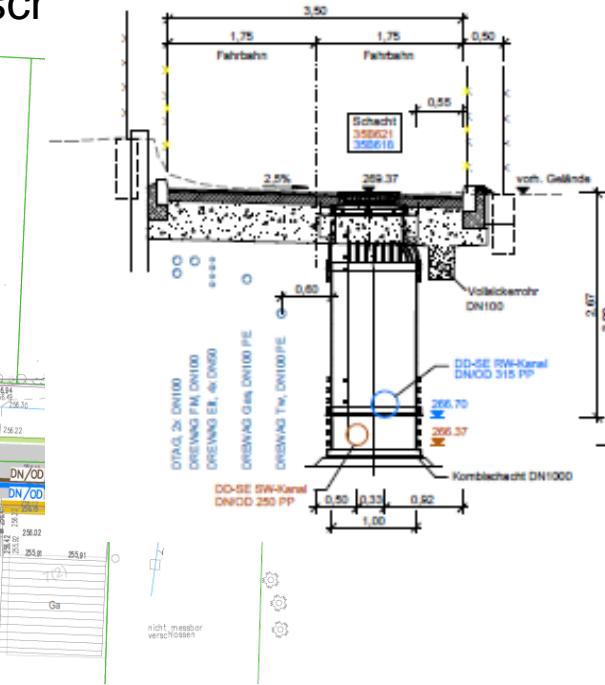
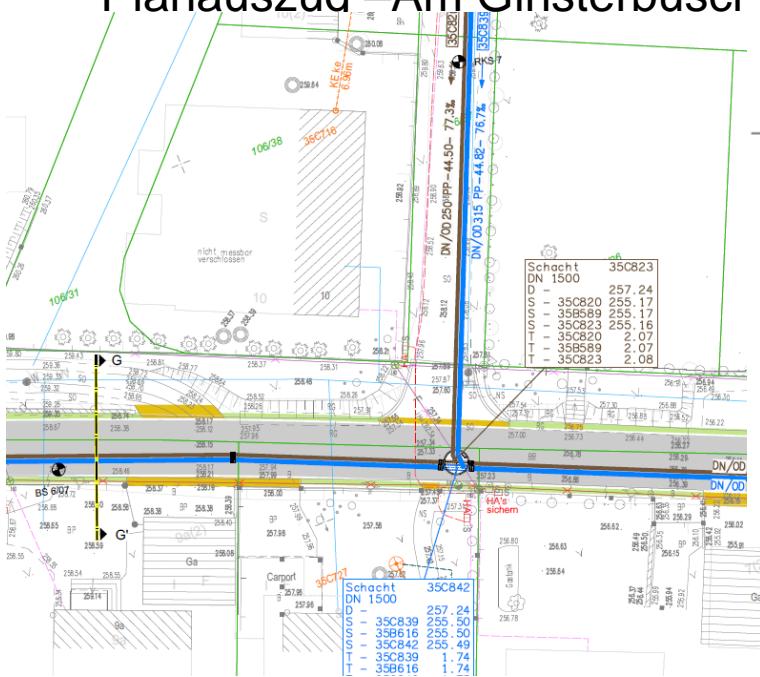
- Zentrale Abwassererschließung SW und NW
- Umsetzung nur innerhalb des B-Plans
- Anschluss NW nur bei Bedarf (aber Straßenentwäss.)
- Ableitung SW und NW über Wachwitzer Bergstraße
- Keine gesonderte Umlage der Kanalbaukosten
- Umlage der Kosten für Anschlusskanäle SW und NW
- Anpassung der privaten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

B-Plan 329 „Am Mieschenhang“



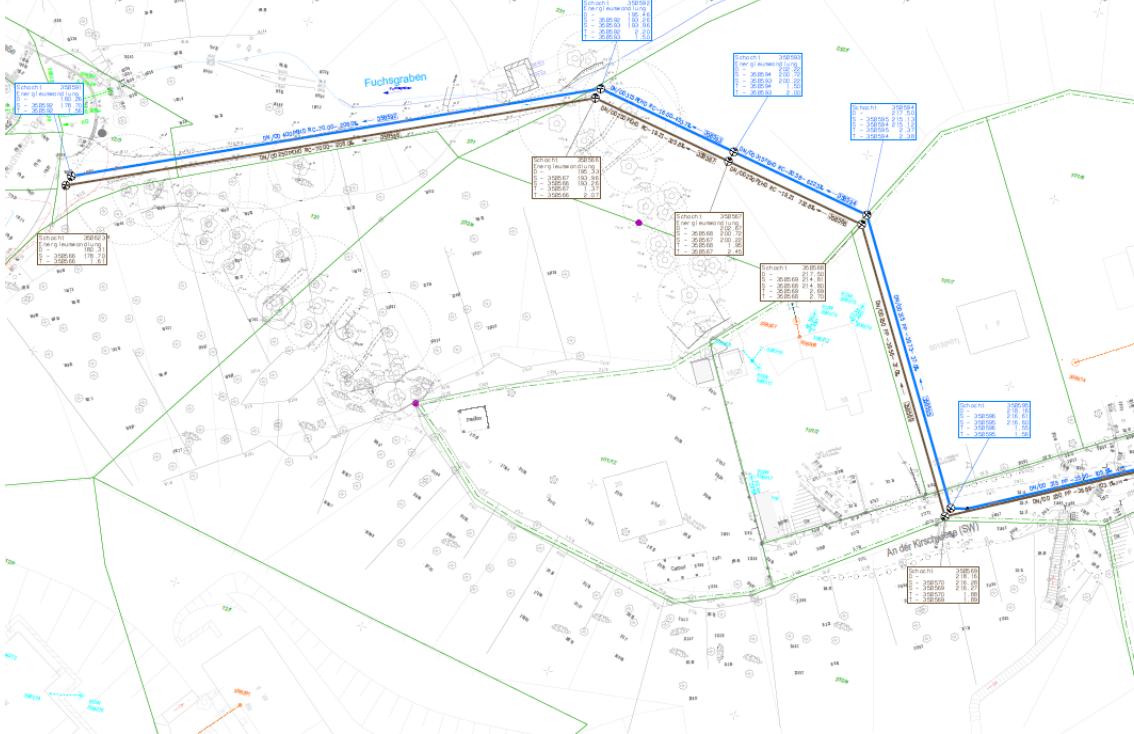
B-Plan 329 „Am Mieschenhang“

-Planauszug –Am Ginsterbusch



B-Plan 329 „Am Mieschenhang“

-Planauszua –Ableituna Richtuna Barfußwea/ 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 Schönenfeld/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 Schönenfeld, 3 Teilmaßnahmen, Dresden-Schönenfeld

verkehrliche Erschließung

Herr Jähnig/Frau John/Straßen- und Tiefbauamt

verkehrliche Erschließung

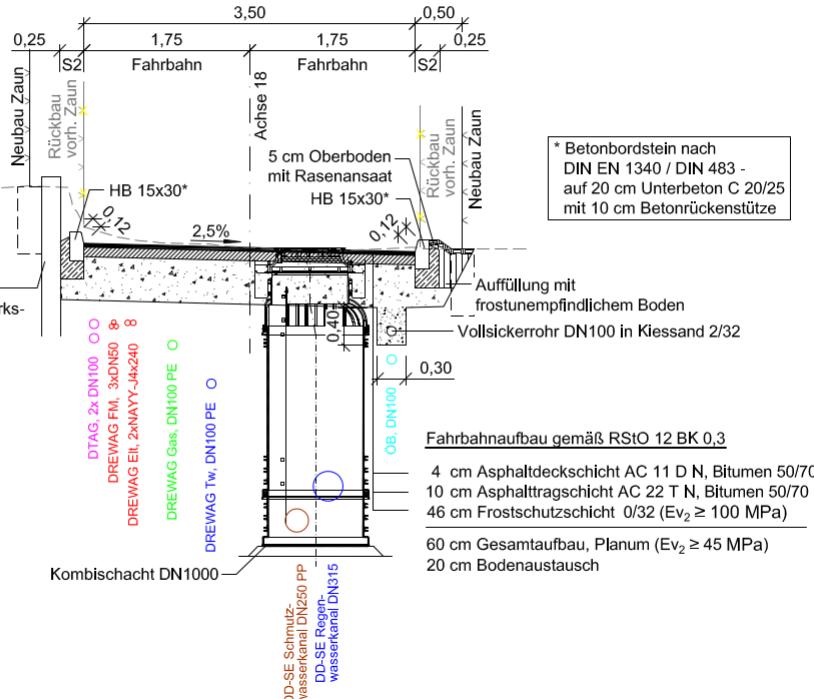
- **Minimierung des Eingriffes in private Bereiche**
 - Beibehaltung der bestehenden Linienführung (teilw. abweichend von Grundstücken)
 - ausschließlich Mischverkehrsflächen mit zwei minimierten Querschnitten
 - 3,50 m + 2m abschnittsweise Parkflächen + Ausweichstellen (3,50 - 5,50 m)
 - 4,10 m + 2m abschnittsweise Parkflächen + Ausweichstellen (4,10 – 6,10 m)
- **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 H01

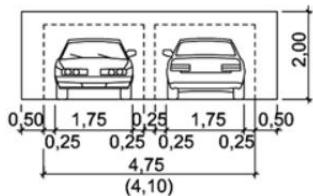
Stützkonstruktion, —
Details siehe Bauwerks-
skizze Unterlage 15,
Detail D



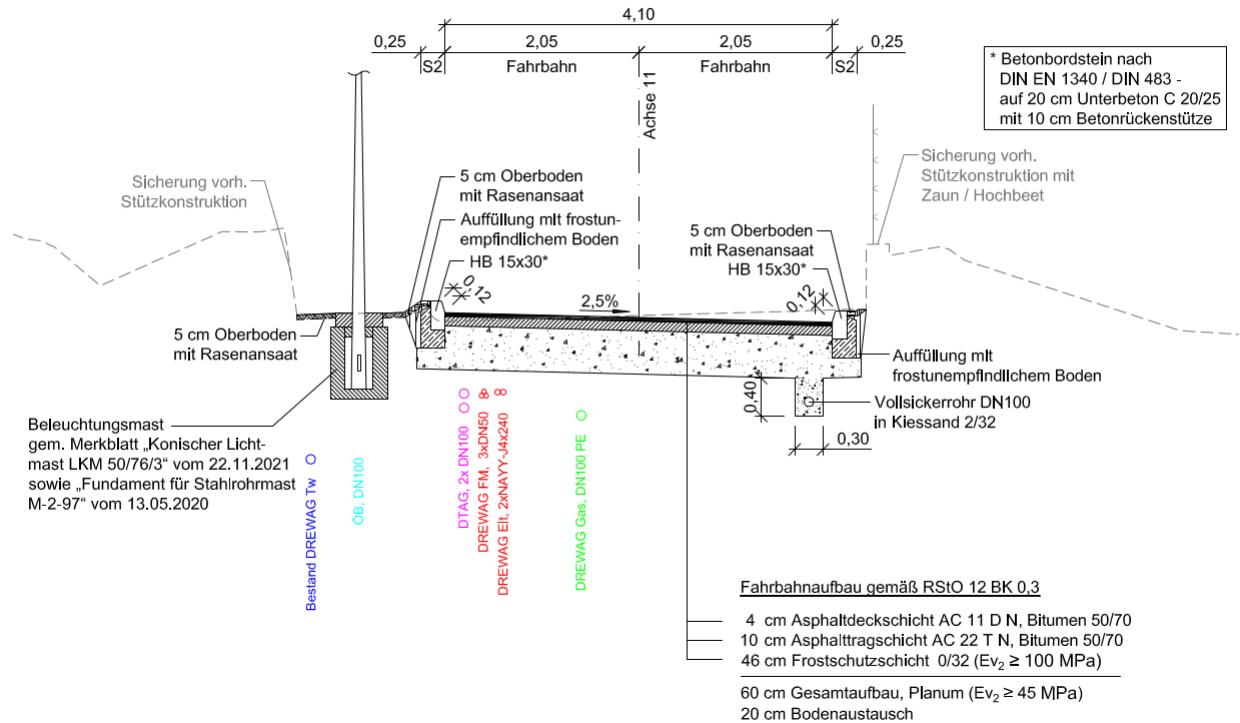
Straßenquerschnitt

Wohnstraße

Begegnungsfall nach RAST 06
Pkw/Pkw



Straßenquerschnitt R02

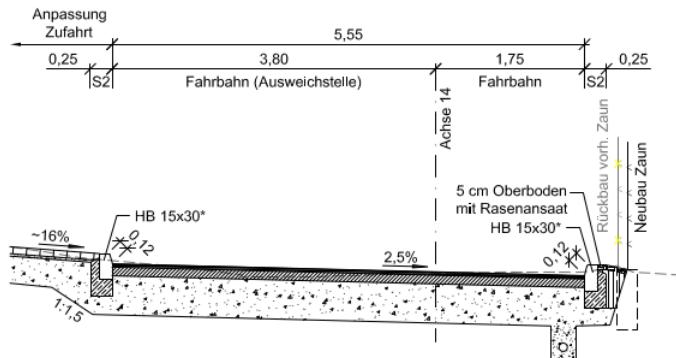


Straßenquerschnitt

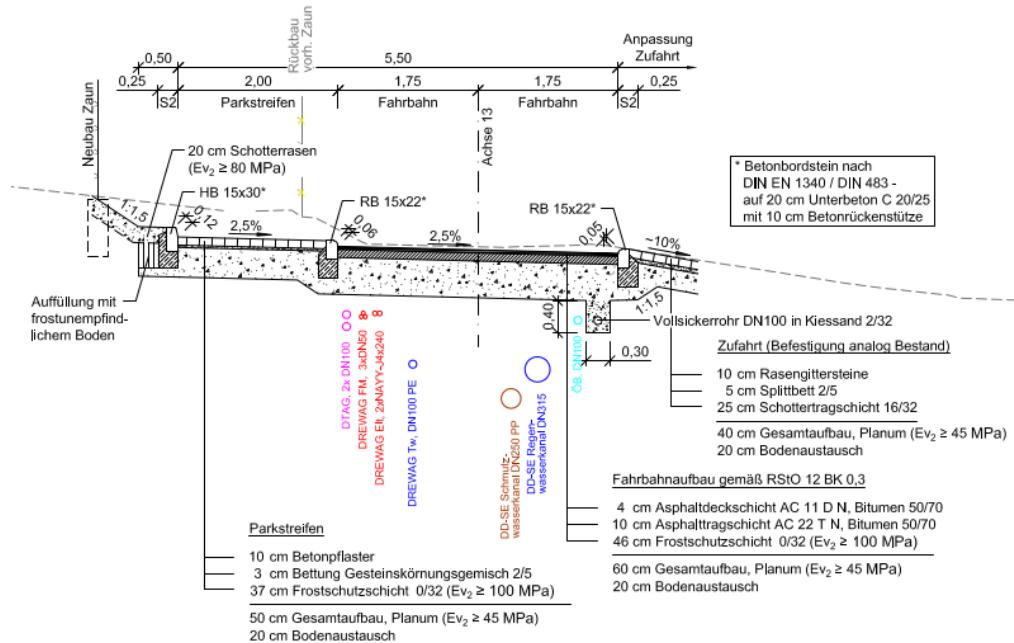
Ausweichstelle bzw. Parkstreifen

Begegnungsfall nach RAST 06 Pkw/Lkw

Straßenquerschnitt G01

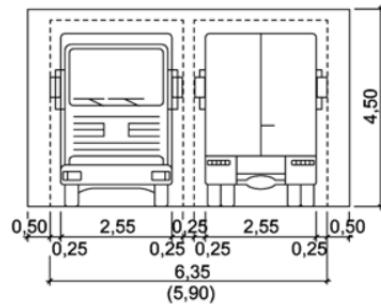


Straßenquerschnitt W01

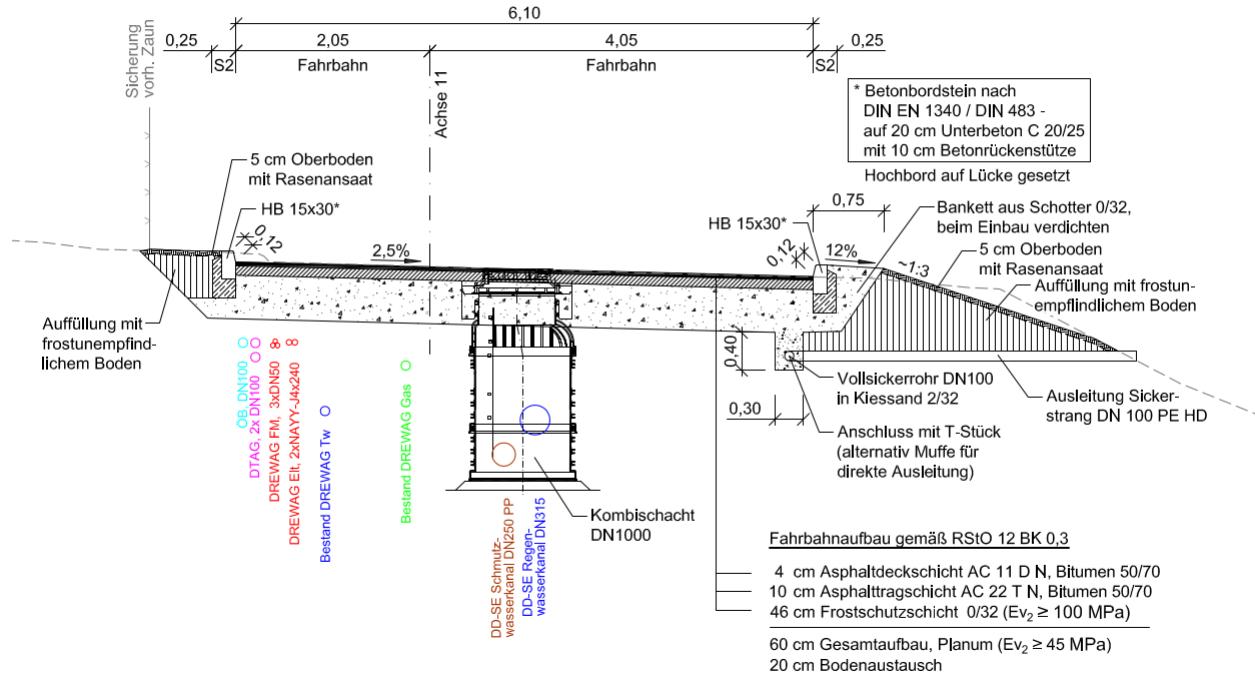


Straßenquerschnitt Sammelstraße

Begegnungsfall nach RAST 06 Lkw/Lkw



Straßenquerschnitt M05



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

Wichtigkeit

- 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
Landesportal: 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
 - I. Quartal 2026 Abwägung und Überarbeitung des B-Planes
 - II.+III. Quartal 2026 Erstellung Vorlage/Gremienumläufe/ASBVL
 - IV. Quartal 2026 Satzungsbeschluss durch Stadtrat