



verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.

Vereinssitz: c/o Roland Helmich, Wilhelm-Eichler-Str. 20, 01445 Radebeul

Stadtverwaltung Radebeul  
Stadtentwicklung/ Projekt- und Investitionsleitstelle  
Herr Queißer  
Pestalozzistr. 8  
01445 Radebeul

Radebeul, am 26.08.2016

## Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82 "Kiesgrubenweg"

### **I. Grundsätzliche Hinweise:**

1. Die Festsetzungen als Wohngebiet widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP), der im östlichen Teilbereich entsprechend dem Bestand Wald und sonst Kleingärten vorsieht.
2. Die Festsetzungen als Wohngebiet widersprechen den Darstellungen des Landschaftsplanes (LSP), der im östlichen Teilbereich entsprechend dem Bestand Wald und sonst die Erhaltung bzw. Entwicklung von Freiflächen bzw. die Begrenzung der Bebauung vorsieht.
3. Es ist trotz Widerspruch zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan nachvollziehbar, dass die im südwestlichen Teil seit ca. 100 Jahren bestehende straßenbegleitende Bebauung des Kiesgrubenweges nach Nordosten weitergeführt werden soll und somit eine geordnete städtebauliche Lösung angestrebt wird.
4. Den Darstellungen Teil A (Rechtsplan) ist anhand der Baugrenzen zu entnehmen, dass es sich mit Ausnahme von Hausnummer 14 um eine Angebotsplanung handelt, die vorhandene Erschließungen ausnutzt und es erlaubt, vorhandene Wochenendhaus- und Kleingartenbebauung in Wohnbebauung umzuwandeln und Neubauten zu ergänzen, um dem Nutzungsdruck gerecht zu werden. Im Sinne der Nutzung einer Baulandreserve ist dies angemessen.
5. Positiv ist festzustellen, dass innerhalb der Abgrenzung des Planungsgebietes auch die Verkehrserschließung, d.h. der Kiesgrubenweg selber enthalten ist.

6. Nicht nachvollziehbar ist, dass keine Festsetzungen zur Erhaltung oder Neupflanzung von Großgehölzen enthalten sind und dass die Kompensation ungeklärt bleibt.

## **II. Bedenken und Hinweise zum Rechtsplan – Teil A:**

7. Es ist ungewöhnlich, dass die Biotopfläche (§ 30 BNatSchG) keine Nutzungszuweisung erhalten hat (z.B private Grünfläche wie im GOP), zumal eine gepflasterte Zufahrt zum Haus Nr. 14 vorhanden ist und diese die Biotopfläche zerschneidet.
8. Im Rechtsplan wird Haus Nr. 14 durch die Biotopumgrenzung vom Kiesgrubenweg abgeschnitten.
9. Es fehlen Darstellungen zu Pflanzbindungen und -geboten.

## **III. Bedenken und Hinweise planungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:**

10. Es fehlen Festsetzungen- siehe II - Rechtsplan (Biotopfläche ohne Nutzungszuweisung; fehlende Pflanzbindungen; Erschließung Haus Nr.14).

## **IV. Bedenken und Hinweise zu bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – Teil B:**

11. Hinweis zu 2.1 Gestaltung nicht überbauter Flächen „angemessen gärtnerisch zu gestalten“ und „Versiegelungen sind so gering wie möglich zu halten“ sind für Festsetzungen zu unbestimmte Begriffe.
12. Hinweis zu 2.5 „private Verkehrsflächen sind vorzugsweise...herzustellen“ ist für eine Festsetzung ein zu unbestimmter Begriff.

## **V. Hinweise**

13. Zu 3.4.2 Bedenken – Versickerung  
Das Niederschlagswasser ist zu versickern. Es sind in den Texten keine Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Boden enthalten und ob eine Versicherung möglich ist.
14. Zu 3.7 Bedenken – Gehölzschutz  
Die Festsetzung widerspricht dem Verweis auf die Gehölzschutzsatzung unter 2.1. Laut Satzung sind nur bestimmte und nicht alle Gehölze geschützt. Sollen bestimmte auch über die Satzung hinausgehende Gehölze geschützt werden (u.a. aus Artenschutzgründen), muss dies per Pflanzbindung dargestellt werden.
15. Zu 3.10 Bedenken – Eingriff  
Entsprechend Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Außenbereich und die Eingriffe sind auszugleichen. Dies ist als Festsetzung zu formulieren, nicht als Hinweis. Die Festsetzungen des GOP (5.2.1, 5.2.3) wurden nicht übernommen.  
Es gibt keine Aussagen zum Artenschutz.

## **VI. Bedenken und Hinweise zur Begründung– Teil C:- hier zum B-Plan**

16. Es gibt keine klare Trennung zwischen Festsetzungen und Begründungen der Festsetzungen. Der Begründungsteil ist sehr verkürzt und unvollständig. Es wird auf den GOP verwiesen, ohne Erläuterung der Übernahme der Festsetzungen des GOP (oder Nichtübernahme).

## **VII. Bedenken und Hinweise zur Begründung– Teil C:- hier zum GOP (Text)**

17. Auf Seite 8 wird der Hinweis auf einige geschützte Großgehölze gegeben, die Gehölze fehlen im Bestandsplan, Luftbilder zeigen relativ viele Großgehölze im östlichen und mittleren Bereich. Im Grenzbereich zu Flurstück 3184 befindet sich eine große zu beachtende Eiche.
18. Auf Seite 8 wird der Hinweis auf ein geschütztes Biotop (Trockenrasen) gegeben. Es ist keine Quelle angegeben, auch keine Biotopfeststellung durch das LRA Meißen/ UNB. Die betroffenen Flurstücke (3199+3199a Trockenrasen, 3174t Bruchwald) sind nicht im Biotopverzeichnis Radebeul (Stand 16.01.2015) enthalten. Woher stammen die Abgrenzungen der beiden Biotopflächen „Trockenrasen“ und „Bruchwald“? Die östliche Seite auf Flurstück 3199a ist stark mit Koniferen bewachsen, so dass die Feststellung Trockenrasen hier fraglich ist. Es sind auch keine Kennarten o.ä. aufgeführt, die zur „Unterschutzstellung“ führen. Die Biotopfläche Trockenrasen wird außerdem von einem gepflasterten Erschließungsweg zum Haus Nr. 14 zerteilt, dies ist nicht im Bestandsplan GOP dargestellt.
19. Die Gartenflächen werden als wenig wertvoll eingeschätzt. Für die Gehölzstrukturen (die leider nicht beschrieben und dargestellt sind) fehlt die Aussage zur Bewertung. Es wird auf wichtige Lebens- und Nahrungshabitate für Singvögel und auf die Ausweichmöglichkeit auf Nachbarflächen verwiesen. Weitere Aussagen zum Artenschutz fehlen. Auf die Darstellungen im FNP und LSP einer Teilfläche als Wald wird nicht eingegangen. Die Einstufung allein als Garten- und Grabeland ohne Beachtung der zusammenhängenden Gehölzstrukturen besonders im Ostteil ist bei diesem überschaubaren Plangebiet unzureichend. Auch in S.13 Tab.1 werden Bäume nicht genannt und eine sehr niedrige Bewertung gewählt. Bäume werden auch bei den Auswirkungen nicht erwähnt.
20. Bezüglich Schutzgut Boden und Wasser gibt es keine konkreten Aussagen zu den Böden und ihre Versickerungsfähigkeit. Bei einer GRZ von 0,4 können max. ca. 3.160m<sup>2</sup> und bei der Vollversiegelung der Straße von ca. 1.520m<sup>2</sup> = gesamt 4.680 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Dies entspricht mit 36 % des Gesamtgebietes (Bezugszahlen

nach Seite 15) anderen Bedingungen als im Bestand und ist nicht als geringfügig anzusehen.

21. Die Bewertung der Hauptplanfläche im Punkt 4.2. allein als Garten- und Grabeland ohne Beachtung der Gehölzstrukturen ist, wie unter 3 bereits benannt, nicht ausreichend.
22. Nach Punkt 4.2. und 4.3 ergibt sich ein (zu überarbeitender) Kompensationsbedarf, der nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Es werden Flächenentsiegelung, Flächenbegrünungen und Großgehölzpflanzungen empfohlen, ohne konkrete Flächenbeispiele oder Flächenzuweisung. Die Lösung der Kompensation wird auf das einzelne Bauantragsverfahren verschoben. Da der B-Plan mit dem hohen Nutzungsdruck und der Nutzung einer Baulandreserve begründet wird, kann auch von der Inanspruchnahme der Angebotsplanung ausgegangen werden. Somit ist es im Sinne der Eingriffsregelung, die Kompensation zusammenhängend festzusetzen und (z.B. auch abschnittsweise) umzusetzen. Für die Bauherren wird ablesbar, dass sie mit anteiligen Kompensationsmaßnahmen belastet werden.
23. Auf Seite 18 Punkt 5.2.1 wird zu der geschützten Biotopfläche eine Festsetzung vorgesehen, die jegliche bauliche Eingriffe untersagt. Diese Festsetzung wurde nicht in den B-Plan übernommen, vermutlich, weil sich Eingriffe in geschützte Biotope Gesetzestext ohnehin verbieten. Für uns ist nicht nachvollziehbar, wie mit dem Erschließungsweg umgegangen werden soll, da dieser ja als Biotopbestandteil (kartiert?) mit festgesetzt ist. Unseres Erachtens verträgt sich die vorgeschlagene Festsetzung bzw. Plankennzeichnung nicht mit der tatsächlichen Nutzung, unbenommen von der Nachvollziehbarkeit der Biotopausweisung.
24. Der Ausgleich der Baumverluste soll über die Baumschutzsatzung der Stadt berechnet werden. Es sollte zumindest Auskunft gegeben werden, welche Größenordnungen im Verlust und Ersatz betroffen sind. Auf Seite 18 Punkt 5.2.2 wird die Begrünung der nicht überbauten Flächen festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in den B-Plan übernommen. Aus unserer Sicht ist eine Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen bezogen auf die Größe der nicht überbaubaren Flächen möglich (entspricht bei 0,6 bzw. 60% der WR-Fläche ca. 4730m<sup>2</sup>), Bei angefangenen 200m<sup>2</sup> oder 300m<sup>2</sup> wären dies ca. 23 bzw. 15 Bäume, die im Gebiet gefordert werden können. Für die Bauherren wird ablesbar, dass die Grundstücksteile im WR mit anteiligen Kompensationsmaßnahmen belastet werden.
25. Auf Seite 19 Punkt 5.2.3 wird die Versiegelung der Zufahrten, Wege und Stellplätze festgesetzt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Festsetzung nicht in den B-Plan übernommen wurde.

26. Die Hinweise zum Artenschutz auf Seite 22 sind nicht in den B-Plan übernommen worden und unzureichend, da keine Vorprüfung erfolgte (siehe III).

#### **VIII. Bedenken und Hinweise zur Begründung– Teil C:- hier zum GOP (Plan)**

27. Es fehlen im Bestandsplan die Ausweisung der gehölzdominierten Biotoptypen (Ostteil) bzw. der Bestandsbäume. Es fehlt die Quelle der Feststellung der geschützten Biotope (wer hat wann die Schutzwürdigkeit festgestellt / kartiert/ bestätigt).
28. Im Plan der grünordnerischen Maßnahmen wurde die Innenfläche des geschützten Trockenrasenbiotops mit „Grünfläche privat“ festgelegt (diese beinhaltet den Bestandsweg, der innerhalb einer Grünfläche möglich ist und ohnehin Bestandschutz hätte). Warum wurde diese Kennzeichnung nicht in den B-Plan übernommen?

#### **Fazit**

Die Angebotsplanung, die vorhandene Erschließungen ausnutzt und es erlaubt, vorhandene Wochenendhaus- und Kleingartenbebauung in Wohnbebauung umzuwandeln und durch Neubauten zu ergänzen, wird begrüßt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind angemessen.

Da die Festsetzungen als Wohngebiet den Darstellungen des FNP und LSP und somit der Erhaltung und Entwicklung von Freiflächen bzw. der Begrenzung der Bebauung widersprechen, ist der Eingriffsbegründung und –bewertung und der Ausgleichermittlung besonderes Augenmerk zu schenken.

Es wird daher empfohlen, die Bewertung zu überarbeiten, Festsetzungen zur Erhaltung oder Neupflanzung von Großgehölzen einzubeziehen und die Kompensation abschließend zu klären.

Dr. Jens Baumann

Dr. Grit Heinrich

Vereinsvorsitzender

Stellv. Vereinsvorsitzende