



verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.v.

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

STELLUNGNAHME ZUM VORHABENBEZOGENEN B-PLAN „WOHNBEBAUUNG EHEMALIGE GÄRTNEREI HOHENHAUS“, PLANUNGSSTAND 11. 02. 2019

Der „verein für denkmalpflege und neues bauen radebeul e.V.“, zugleich Mitglied im ‘Landesverein Sächsischer Heimatschutz e. V., der im vorliegenden Verfahren als TÖB gilt, gibt nachstehende Stellungnahme zu genannten Bebauungsplan ab. Die Darstellung/ Argumentation entspricht seinem Satzungsziel, „die Erhaltung des besonderen Charakters der Stadt Radebeul zu fördern“.

I) Allgemeine Hinweise zum Verfahren

Grundsätzlich wird der Wahl des Verfahrens als „beschleunigtes Verfahren“ nach §13a BauGB nicht zugestimmt, da sich

- die Fläche an der Grenze des Landschaftsschutzgebietes (*oder im Schutzgebiet – lt. FNP und LSP Radebeul im LSG, laut aktueller Karte LfUGL außerhalb des LSG*),
- im Denkmalschutzgebiet „Historische Weinbergelandschaft Radebeul“ befindet,
- Bestandteil des Denkmals „Sachgesamtheit Weingut Hohenhaus“ und des Gartendenkmals „Hohenhaus“ ist,
- sowie direkt mehrere Einzeldenkmale betrifft.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist bei einem derart sensiblen Planungsgebiet aus unserer Sicht geboten. (Siehe auch Anmerkung zur Begründung unter IV)

Der Planung fehlen Geländeschnitte mit Darstellung des Bestandes und der Planung, ohne die eine abschließende Bewertung nicht möglich ist.

II) Allgemeine Hinweise zum Vorhaben

Es wird daraufhingewiesen, dass in den letzten Jahren erhebliche Eingriffe an den unter Schutz gestellten Gütern der „Sachgesamtheit Weingut Hohenhaus“, des Gartendenkmals und der Einzeldenkmälern östlich des Gärtnerhauses erfolgten (Siehe Anlage). Diese sind verbunden mit einer enorme Verdichtung und Bodenversiegelung sowie einer teilweise sehr geringen gestalterischen Qualität (Umgebungsschutz!).

Es muss festgestellt werden, dass entlang der Nordseite der Mittleren Bergstraße vom Hohenhausweg bis zum Knollenweg trotz der Darstellung im FNP als Landwirtschaftsfläche (und tlw. als Waldfläche) weitere Neubauten offenbar in Anwendung § 34 BauGB entstanden sind, entgegen der Maßgabe des ausschließlichen Bestandsschutzes im FNP. Das trifft auf die Hausnummern 18a (ehemalige Weinflächen) und 20d (ehemalige Gärtnerei) zu sowie auf die Umgestaltungen von 20a bis c mit insgesamt enorm angestiegener Überbauung und Versiegelung. Spitzenreiter sind hier die neuesten baulichen Anlagen der Hausnummer 20d, die mittlerweile bis in die Waldflächen hineinreichen. Es wird bezweifelt, dass mit den neuen baulichen Anlagen zumindest die für das Nachbargebiet geltenden Prämissen der „Allgemeinen Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil und zulässiger GRZ 0,3“ eingehalten worden sind.

Aus unserer Sicht ist seitens der Stadtverwaltung für diese Grundstücke die Einhaltung der GRZ von 0,3 zu prüfen und bei Nichteinhaltung der GRZ bzw. der Auflagen der Baugenehmigung diese Verstöße ordnungsrechtlich zu verfolgen. Diese Kontrolle der Umsetzung der Baugenehmigung ist auch Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung im aktuell vorliegenden Planverfahren.

Das Gärtnerhaus selbst wurde äußerlich denkmalpflegerisch hochwertig saniert, wobei auch hier einer unbegründeten und unsensiblen Vergrößerung der Kubatur stattgegeben wurde (westliche und nördlich wohnzimmergroße Anbauten).

Mit dem nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese dem FNP und LSP entgegenlaufende Entwicklung weiter gefördert und gefestigt. Lediglich der Fakt des Planverfahrens ist gegenüber der sogenannten Innenentwicklung positiv zu betrachten.

Alle durch den vorliegenden B-Plan notwendigen Eingriffe haben standortsensibel zu erfolgen, wie es als Planungsziel zum B-Plan dargestellt ist. Der Abbruch der Einfriedung wird dieser Forderung nicht gerecht und negiert deren Schutzstatus.

Die Mittlere Bergstrasse liegt im Denkmalschutzgebiet „Historische Weinberglandschaft Radebeul“ und ist Teil der Sächsischen Weinstrasse. Geschlossene straßenbegleitende Mauern prägen das Stadtbild in den Weinbergen Zitzschewigs. Bereits am Paulsberg wurde in diese massiv eingegriffen und nachhaltig zerstört. Das Straßenbild der Mittleren Bergstraße ist durch seine in der Höhe inhomogenen aber materiell weitestgehend einheitlichen Stützmauern in Syenit gekennzeichnet. Teilweise handelt es sich um Trockenmauern wie auch bei der Einfriedung der Gärtnerei. Eine Vielzahl von Anwohnern hat in den letzten Jahren die Mauern aufwendig saniert bzw. einfach nur gepflegt.

Des Weiteren ist der Charakter der Strasse entsprechend seines historischen Wegeverlaufes durch Vor- und Rücksprünge geprägt. Diese wurden bei der Straßenbaumaßnahme vor ca. 7 Jahren bewusst erhalten und Grundstücksangebote von Anwohnern zur Begradigung abgelehnt wurden, was verkehrsplanerisch und gestalterisch sinnvoll war und ist.

Die an der Gärtnerei noch vorhandene geschlossen Einfriedung mit der Zaunanlage ist zwingend zu erhalten und zu sanieren! Wenn eine Bebauung ohne Zerstörung der Einfriedung nicht möglich ist, wird dem gesamten Bauvorhaben widersprochen.

III) Stellungnahme zum Rechtsplan und den textlichen Festsetzungen

Zu Teil A – Rechtsplan:

- a) zu WR1 | WR 2: Der Festsetzung auf 2 Wohneinheiten wird widersprochen, da Parkplätze für 4 Fahrzeuge innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze in Garagen nicht gegeben sind. Das bedeutet unweigerlich, dass bei mehr als 2 PKW diese dann im „Vorgarten“ abgestellt werden. Bei Baufeldgrößen von 100m² und den erlaubten

- Überschreitungen der Baulinien/-grenzen entstehen sehr große Wohneinheiten, die auch mind. 2 PKW / Einheit wahrscheinlich machen.
Zu WR3: Die Ausweisung von Flächen für Stellplätze fehlt und ist zu ergänzen.
- b) Der Größe der Baufelder inklusive Garagenflächen von bis 16,00 m x 10 m und einer Höhe von 6,50 m (Hauptgebäude) wird widersprochen, da die Kubatur maßstäblich nicht der Umgebungsbebauung entspricht und nicht dem benachbarten Denkmal gerecht wird.
- c) Der Darstellung des gesamten B-Plan-Gebietes als WR wird widersprochen.
Derzeit sind die Flächen sowohl im geltenden Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Radebeul als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Es ist nicht nachvollziehbar und begründet, dass die gesamte Fläche als WR auszuweisen ist. Es ist mindestens der Bereich der Waldabstandsfläche zuzüglich des Bereiches bis zur Flurstücksgrenze 1060/6 nach Westen verlängert, als Grünfläche darzustellen, um das Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erreichen und dem benachbarten LSG gerecht zu werden. Gleichzeitig verhindert die Ausweisung, dass zulässige Nebenanlagen in diesen Bereich errichtet werden. Auch in Bezug zum benachbarten LSG sollte auf die Ausweisung des WR 2 ganz verzichtet werden. Der auf diesem Gebiet auf Luftbildern vor 2018 (Siehe Anlage) sichtbare zusammenhängende Gehölzbestand ist offenbar bereits „vorausschauend“ gerodet worden.
- d) Die Darstellung des Gartendenkmals widerspricht der Rückversetzung der straßenbegleitenden Einfriedung, die Bestandteil des Denkmals ist.
Die Aufgabe der Lage der Mauer ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht begründet, da durch das Zurückversetzen der Mauer - verbunden mit einer Vielzahl großer Öffnungen - das denkmalgeschützte Grundstück nicht mehr als Gesamtanlage wahrnehmbar ist und damit den mehrfachen Schutzstatus „Sachgesamtheit Weingut Hohenhaus“, „Gartendenkmal Hohenhaus“ und Denkmalschutzgebiet „Historische Weinberglandschaft Radebeul“ widerspricht.
- e) Der Anzahl, Breite und Lage der Zufahrten zu den Grundstücken wird widersprochen, da eine innere Erschließung über die bestehende Zufahrt an der Ostseite möglich ist. Im Plan ist bereits eine interne Verkehrsfläche „GFR“ ausgewiesen. Diese ist geringfügig zu verschieben und zu verlängern. Eine zusätzliche gemeinsame fußläufige Erschließung vom Hohenhausweg durch ein Gartentor wird empfohlen.
- f) Die Darstellung der Bebauung auf Flurstück 1634/5 fehlt.
- g) Die Darstellung der Flächen für die Einfahrten zu den Stellplätzen bzw. Garagen auf den Grundstücken fehlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

IV) Stellungnahme zu den textlichen Festsetzungen

Zu 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1 Es fehlen Festsetzungen zur Größe der Wohneinheiten. In der Begründung wird die Bebauung stets als „Einfamilienhaus“ mit ggf. einer Einliegerwohnung dargestellt. Die Größe der Wohneinheiten ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen bei Beibehaltung zu definieren oder auf 1 Wohneinheit zu begrenzen. Die Anordnung der notwendigen Stellplätze auf der im Rechtsplan dargestellten Fläche „Ga“ ist nachzuweisen.

Zu 1.2: Der Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie WR 1 und 3 bzw. WR 2 um 2 m Tiefe und 1/3 Länge auf allen vier Fassadenseiten wird widersprochen.

Die Ausschöpfung auf allen Fassaden würde mit einer weiteren erheblichen Vergrößerung der Kubatur einhergehen und nicht dem Planungsziel der Standortsensibilität entsprechen. Eine Gliederung der Fassade ist aber ausdrücklich erwünscht.

Die Regelungen zu „Ausnahmen“ sind genauer zu definieren (z. B. dass nur an einer Fassade davon Gebrauch gemacht werden kann). Es sind weitere gestalterische Forderungen an die Ausnahmen zu formulieren. Straßenseitig ist die Tiefe maximal auf 1 m zu begrenzen. (Hier ist als Negativbeispiel das Gebäude Flurstück 1634/4 zu betrachten.)

Grundsätzlich fehlen Angaben, ob die Überschreitung 1- oder 2-geschoßig erlaubt ist.

Zu 1.3.1 Es wird zugestimmt, dass Garagen nur oberhalb der festgesetzten Geländeoberfläche erlaubt sind. Es ist eine maximale Größe für Carports und Garagen innerhalb der dargestellten Fläche „Ga“ festzusetzen, da die Gesamtfläche die Kubatur der Einzelgebäude erheblich vergrößert.

Grundsätzlich wird der dargestellten Erschließung der Grundstücke, wie bereits zu Teil A dargestellt, widersprochen, was eine grundsätzliche Neuordnung der Stellplätze zur Folge hat.

Zu 1.4 Die Flächen sind als Grünflächen auszuweisen, da keine Bebauung möglich ist.

Die Ausweisung als Wohnbaufläche erhöht die überbaubare Grundstückfläche im südlichen Bereich, was dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung widerspricht.

Zu 1.5.1. Die Begrenzung der Versiegelung für die Zufahrten und Stellplätze wird begrüßt.

Zu 1.5.2 Die Versickerung der Niederschlagswasser auf den Zufahrten der Grundstücke ist in der dargestellten Planung auf Grund des starken Gefälles der Einfahrten unrealistisch.

Bei Starkregen wird der Niederschlag zwangsläufig auf die Mittlere Bergstraße geleitet. Die Situation ist bereits bei allen hangseitig liegenden Zufahrten zu beobachten und nach jedem Regen mit erheblichen Reinigungsaufwand der Straße verbunden.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt kein Erschließungsplan bei, so dass die Positionierungen von Versickerungsanlagen offen sind.

Die Festsetzung zur Versickerung bedarf des Nachweises, dass dies prinzipiell an dem Standort möglich ist.

Zu 1.5.3 Aus den Festsetzungen zu den Artenschutzfachlichen Maßnahmen lässt sich schlussfolgern, dass keine konkreten Kartierungen im Zuge oder im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes erfolgt sind. Insbesondere zur Herrichtung von M1 müssen aus unserer Sicht Gehölze gefällt werden. Laut Luftbild sind die nördlichen und östlichen Bereiche mit Gehölzen bestanden. Die in den Festsetzungen geforderten gutachterlichen Dokumentationen müssen bereits mit Auslage vorliegen, da nur so die Art und der Umfang des Ersatzes und der vorgezogenen Maßnahmen beurteilt werden können und konkrete Maßnahmen (Anzahl der Fledermaus- Ersatzquartiere und Nistkästen)

festgesetzt werden können. Ein Flächenanteil der Maßnahme M 1 von 440m² (6%) bei 6900m² aktueller Gesamtfreifläche erscheint nicht ausreichend, zumal durch die angrenzenden Waldflächen keine weiteren Ausweichflächen bestehen, insbesondere während der Bauzeit.

Zu 1.6 Die Fläche ist zu erweitern und als innere Erschließung aller Neubaugrundstücke während der Bauphase und zur Erschließung der Grundstücke auszubauen.

Zu 1.8 Eine Terrassierung des Grundstückes mit Mauern entspricht nicht dem Charakter der Gärtnerei. Der Höhenausgleich an Geländesprüngen aus Natursteinmauern ist auf max. 50 cm zu begrenzen. Das Material der Mauer ist festzusetzen (z. B. Sandstein oder Syenit), um eine einheitliche Gestaltung der Gesamtanlage zu erreichen.

Generell fehlen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zu Pflanzbindungen. Diese Festsetzungen sollten dem ehemaligen Gärtnereistandort und der Hanglage sowie dem Baumbestand Rechnung tragen. Wir möchten darauf verweisen, dass der westliche Teil des Plangebiets Teil des anschließenden Waldes im Sinne des Waldgesetzes ist (Siehe Anlage – Auszug Geoportal). Die Anzahl, Qualität und zulässigen Arten der Gehölze sind festzusetzen. Koniferen- und Lorbeerhecken sind ausdrücklich zu untersagen, da sie dem Standort nicht gerecht werden.

Zu 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu 2.1.1.2 Dachaufbauten

Es fehlen Festsetzungen zu Größe und Geometrie von Solar- und Photovoltaikanlagen. Insbesondere im Bereich WR1 ist hierzu eine Regelung notwendig, um den Planungsziel der „Standortsensibilität“ Rechnung zu tragen. Die Anordnung von Solaranlagen auf Zeltdächern ist erfahrungsgemäß gestalterisch sehr schwierig. Es ist festzusetzen, dass Solaranlagen eine rechteckige Fläche haben müssen und in die Dachhaut zu integrieren sind.

Es sind weitere Festsetzungen zu den Dachaufbauten zu treffen und diese skizzenhaft zu erläutern. (30% der gesamten Dachfläche oder je Dachseite, max. Höhe der Dachaufbauten?, Dachflächenfenster sind im Material nicht anzupassen – gelten die Festsetzung auch für diese?,...)

Zu 2.1.2.1.2 Mit der festgesetzten Bandbreite des Remissionswertes von 35-85% kann das Planungsziel einer „natürlichen, hellen, nichtleuchtenden Farbe“ nicht erreicht werden, da 85% Remissionswert bei großen Flächen als „blendend weiß“ wahrgenommen werden. (Hier sind als Negativ-Beispiel die Bebauungen 1634/6 und 1634/7 zu benennen (Siehe Anlage - Fotos). 35% Remissionswert ist ein eher dunkler Farbton!

Es ist bei der Farbgebung zwingend dem bereits sanierten Denkmal auf dem Grundstück 1060/6 Rechnung zu tragen. Die Bandbreite ist bei Fassadenflächen auf 40-70% Remissionswert einzugrenzen.

Zu 2.1.3.1 Es ist eindeutig festzusetzen, dass die Dächer nicht als Terrassen zu nutzen sind.

Zu 2.2 Es ist der Nachweis zu erbringen, dass 4 Stellplätze je Grundstück im festgesetzten Bereich möglich sind. Grundsätzlich wird der Festsetzung „2 Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen“ zugestimmt.

Zu 2.3 Bei den Einfriedungen wird einer Änderung der Lage, Materialität, Konstruktion (Beton mit Natursteinverblendung) und Proportion (was beim Versetzen der Mauer hangwärts unausweichlich ist) nicht zugestimmt. Die Abfallbehälterstandorte sind festzusetzen.

Durch die Vielzahl geplanter überdimensionierter Öffnungen ist das Gesamtdenkmal der ehemaligen Gärtnerei als Einheit nicht mehr wahrnehmbar.

Die Festsetzungen des B-Planes ignorierten den filigranen Metallzaun auf der Mauerkrone vollständig. Die Einfriedung ist Bestandteil des Gartendenkmals und ein Einzeldenkmal!

Die zulässigen Arten der Laubgehölze für die Hecken als Grundstücksabgrenzung sind festzusetzen. Koniferen- und Lorbeerhecken sind ausdrücklich zu untersagen, da sie dem Standort nicht gerecht werden (Siehe Punkt 1.8).

V) Hinweise zur Begründung

Zu 2.4 FNP

Es wird weder in den Plandarstellungen noch im Text auf das „LSG Friedewald, Moritzburger Teichlandschaft und Lößnitz“ hingewiesen. Die LSG Grenze liegt nach aktuellen Angaben des LfUGL an der nördlichen B-Plangrenze und muss nachrichtlich im Rechtsplan mit dargestellt werden. Im FNP Radebeul und im LSP Radebeul verläuft die LSG-Grenze entlang der Nordseite der Mittleren Bergstraße. Auch wenn das Plangebiet mittlerweile aus dem LSG ausgegliedert worden, ist die Nähe zum LSG zu beachten. Auf den Landschaftsplan (LSP) wurde gar kein Bezug genommen, dort ist die Fläche als Grünlandfläche dargestellt.

Zu 3 Rahmenbedingungen

Die zulässige Grundfläche wird mit 1.375 m² angegeben, die Plangebietsfläche mit 7.200 m². Bei ca. 115m Straßenlänge und 2,5m Ausbaubreite + Zufahrt sind mind. 300m² der Straße zuzurechnen, somit beziehen sich die 1.375 m² auf die verbleibenden 6.900 m².

Die ermittelten 1375 m² dürften die im Vorhaben – und Erschließungsplan dargestellt Flächen baulicher Anlagen bei voller Ausnutzung der Baufelder umfassen. Nach den Festsetzungen sind weitere 100m² Nebenanlagen sowie 60m² Gewächshausflächen zulässig. Die tatsächliche GRZ läge dann bei 1535m² und somit bei 0,22. Es obliegt nun der Baubehörde, die Einhaltung der GRZ 0,2 mit der Bauanzeige zu prüfen.

Nach BauGB § 13 a (2) Satz 3: soll im beschleunigten Verfahren „einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden“. Der Punkt Wohnraum trifft zu, wobei die Schaffung von lediglich 4 Einfamilienhäusern aus unserer Sicht das

beschleunigte Verfahren nicht rechtfertigt und somit auch nicht die Aussetzung der Eingriffsregelung sowie die Abweichung vom FNP an einer exponierten Nahtstelle zwischen Siedlung und Landschaftsschutz- sowie Denkmalschutzgebiet.

Zu 4 Beschreibung des Vorhabens

Der Beschreibung den Geländesprung zwischen Verkehrsfläche und Baugebiet für die Einordnung von Carports zu nutzen wird widersprochen. Die textlichen Festsetzungen sehen die Anordnung auf Geländehöhe und zwischen den Gebäuden vor.

Zu 5 Erschließungskonzept

Neben den bereits formulierten Bedenken wird wie folgt Stellung genommen:

a) Straßenverbreiterung

Der in der Begründung aufgezeigte Straßenquerschnitt mit nördlicher 2,5 m breiter Pflasterfahrsspur kann keine sichere Ausfahrt aus den Grundstücken gewährleisten, da er als Ausweichspur für Kfz und als Rad- und Fußweg dienen soll. Es werden Straßenspiegel an jeder Ausfahrt installiert werden müssen, um vom höherliegenden Grundstück die Straße einsehen zu können.

Die Mittlere Bergstraße ist leider bereits jetzt durch eine unsägliche Anzahl an Spiegel und Barken geprägt, die weder dem Status als Sächsischen Weinstraße noch dem Denkmalgebiet gerecht werden und insbesondere für Radfahrer bei Gegenverkehr eine erhebliche Gefährdung darstellen. (Siehe Anlage Fotos)

Der „Wildwuchs“ an Spiegeln, Barken und Beruhigungsschwellen auf der Mittleren Bergstraße und angrenzenden Straßen muss verkehrsplanerisch und gestalterisch überprüft und rückgebaut werden. Hierzu erbittet der „verein für denkmalpflege und neues bauen radebeule. V.“ eine konstruktive Abstimmung mit der Verkehrs- und Ordnungsbehörde der Stadtverwaltung.

Die 2,5m zusätzliche gepflasterte Fläche wird als Parkfläche genutzt werden wie im Bereich westlich der Kreuzung Hohenhausweg. (Das ist nur durch weitere Beschilderung zu verhindern, was weder den Einzeldenkmälern noch dem Denkmalschutzgebiet gerecht wird.) Gestalterisch wird die Pflasterung – voraussichtlich gelbes Betonpflaster - nicht dem Denkmalstatus gerecht.

Verkehrsplanerisch wird die Straßenaufweitung die Fahrgeschwindigkeit erhöhen und weiteren Durchgangsverkehr anziehen (insbesondere in den frühen Morgenstunden). Beides erhöht die Unfallgefahr zusätzlich.

Der Unterbrechung der Einfriedung für 4 Grundstückszufahrten sowie einer Stützmauer mit Natursteinverblendung wurde bereits weiter oben widersprochen. Bei einer rückwärtigen Erschließung entfällt das unnötige und breite Aufreißen der Bestandsstützmauer.

b) Der Besucherverkehr d. h. Besucherstellplätze für die Anwohner sind nicht berücksichtigt.

c) Der Darstellung in der Begründung, dass Garagen im Keller anzuordnen sind, wird widersprochen. Die textlichen Festsetzungen sehen die Anordnung auf Geländehöhe vor. Die Anordnung von Garagen in Kellergeschossen führen zu nicht gewünschten gebiets-unverträglich breiten Geländeeinschnitten.

d) weitere Hinweise:

Die Grundstücke sind bei der dargestellten Planung nur rückwärts zu befahren, da Wendemöglichkeiten nicht gegeben sind.

Bezüglich der Versickerung wird auf das Baugrundgutachten für die mittlere Bergstraße 20 (drei Grundstücke ostwärts) verwiesen ohne konkrete Aussagen zur tatsächlichen Versickerungsfähigkeit der dort anstehenden Böden. Die diesbezügliche Beurteilung des Plangebietes steht demnach noch aus. Somit ist zumindest die Niederschlagswasserentsorgung ungeklärt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist neben den Medien- (Niederschlagswasser-) Erschließungsplan auch ein Verkehrs- Erschließungsplan beizulegen, zumindest sollten die Schleppkurven eingetragen werden.

Zu 7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft

Bezüglich Artenschutz und Begrünung wurden bereits zuvor Anmerkungen zu fehlenden konkreten Kartierungen, zu Art und Umfang des Ersatzes und zum Zeitpunkt der vorgezogenen Maßnahmen gegeben. In der Begründung wird ausschließlich von potenziellen Quartieren ohne nähere Definition zum Umfang und tatsächlicher „Nutzung“ ausgegangen. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit und konkreter Maßnahmen ist aus unserer Sicht für den konkreten vorhabenbezogenen B-Plan nicht ausreichend. Der Verweis auf Abstimmungen mit der UNB reicht u.E. nicht aus, insbesondere da vorgezogene Maßnahmen erforderlich sind.

Positiv zu bewerten ist, dass eine Fläche zur Ansiedlung / Zwischenhalterung von Reptilien geschaffen wird. Es sind aber während der Bauarbeiten Erschütterungen und Baulärm etc. zu erwarten. Ob das die Tiere, falls welche umgesiedelt worden sind, auf die Dauer abhalten (wie lang ist die Bauzeit und die davor gesetzte Eingewöhnung)? Haben die Tiere dort über die Zeit genug Nahrung? Der Abstand zu dem oberen Baugrundstück WR2 ist zu gering (geschätzt 10 m zum Gebäude). Die nachfolgende an M1 angrenzende Grundstücksnutzung (soll vorrangig für Familien sein) ist sicher nicht förderlich für Eidechsen und Schlangen. Es wird angezweifelt, dass der Flächenanteil der Maßnahme M 1 ausreicht, denn die Gärten als Lebensraum stehen während der Bauphase nicht und bei Ihrer Nutzung nur begrenzt zur Verfügung.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Pflanzungen dargestellt, warum werden keine festgesetzt? Mit der Festsetzung können Sichtbeziehungen und hangparallele Strukturen betont werden, ebenso ist die Grünwirkung auf den Straßenbereich zu beachten,

ausgeräumte Vorgärten wie bei den Neubauten weiter östlich sind nicht erwünscht und straßenraumwirksam.

In der Begründung und Planzeichnung wird der Erhalt der Roßkastanie beschrieben, dieser ist aber nicht festgesetzt.

Generell wird bei den Festsetzungen kein Bezug auf den tatsächlichen (Biotop-) Bestand genommen. Es wird positiv eingeschätzt, dass eine einfache flächenbezogene Bewertung in Anlehnung an die Handlungsempfehlung durchgeführt wird. Bei der Umsetzung der Planung wird hierbei eine Verringerung des Biotopwertes um 15% ermittelt. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben und den Eingriffen in die Einfriedungen und Flächen (in Hanglage) ist nach dem Ansatz der Handlungsempfehlung der Planwerte zumindest einen Wertpunkt unter den Bestandwerten anzusetzen, somit liegt die Verringerung des Biotopwertes bei ca. 26%.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden wie zuvor benannt unsererseits anders gesehen

- im Denkmalschutzgebiet „Historische Weinbergelandschaft Radebeul“
- Bestandteil des Denkmals „Sachgesamtheit Weingut Hohenhaus“ und des Gartendenkmals „Hohenhaus“ ,
- Mittlere Bergstrasse als Teil der Sächsischen Weinstrasse.
- geschlossene straßenbegleitende Mauern prägen das Stadtbild in den Weinbergen Zitzschewigs
- fehlende Festsetzungen zur Begrünung

Wir empfehlen eine Überarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für den Verein:

Dr. Jens Baumann (Vorstand)

Erstellt durch:

Dr. Grit Heinrich (Vorstand) und Katja Leiteritz (Vereinsmitglied)