

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Bauordnung/ Bauplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR062-2015

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 09.10.2015
Aktenzeichen: 631

Beschlussvorlage

2. Änderung B - Plan "Gebiet am Forellenweg"

- Abwägungsbeschluss
- Billigungsbeschluss
- Beschluss zur Änderung des Verfahrens
- Beschluss zur erneuten Offenlage

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Liegau - Augustusbad	11.11.2015	Ö				
Stadtrat	25.11.2015	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf Stand 15.04.2015 wird in allen Punkten beschlossen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet am Forellenweg“, Stand 15.09.2015, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A, den textlichen Festsetzungen – Teil B und der beigefügten Begründung – Teil C 1 und dem beigefügten Umweltbericht – Teil C 2 wird gebilligt.
3. Das begonnene Änderungsverfahren wird auf Grund der Teil – Aufhebung nach den Bestimmungen von §§ 3 und 4 BauGB weiter geführt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Offenlage des Planentwurfes nach den Bestimmungen von §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Auf Grund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes, der damit verbundenen Änderung des räumlichen Geltungsbereiches, werden die Grundzüge der Planung geändert. Das hat zur Folge, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht anwendbar.

Anlage/n

- Abwägungsvorschlag
- Teil A - Planzeichnung
- Teil B - Textfestsetzungen
- Teil C-1 - Begründung
- Teil C-2 - Umweltbericht

Finanzielle Auswirkungen:	Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
Haushaltsstelle:	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	08.10.2015	Schellhorn, Uta

Bebauungsplan „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung

Übersicht der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
1	Landratsamt Bautzen Prüfstelle Bauleitplanung	Macherstraße 57, 01917 Kamenz	29.05.2015	01.07.2015
2	Landesdirektion Sachsen, Referat 54 / Raumordnung	Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden	29.05.2015	--
3	Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien	Löbauer Straße 63, 02625 Bautzen	29.05.2015	24.06.2015
4	Stadtverwaltung Radeberg, Untere Straßenverkehrsbehörde	Markt 19, 01454 Radeberg	29.05.2015	13.07.2015
5	Stadtverwaltung Radeberg, Ordnungsamt, Bereich Löschwasser	Markt 19, 01454 Radeberg	29.05.2015	03.06.2015
6	ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Bautzen	Dresdener Straße 55, 02625 Bautzen	29.05.2015	11.06.2015
7	Deutsche Telekom Technikniederlassung Dresden	01059 Dresden	29.05.2015	25.06.2015
8	Abwasserzweckverband „Obere Röder“	An den drei Häusern 14, 01454 Radeberg	29.05.2015	23.06.2015
9	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH	Belmsdorfer Straße 27, 01877 Bischofswerda	29.05.2015	10.06.2015
10	Landeshauptstadt Dresden	PF 12 00 20, 01001 Dresden	29.05.2015	22.06.2015
11	Stadtverwaltung Großröhrsdorf	PF 01152, 01897 Großröhrsdorf	29.05.2015	05.06.2015
12	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Bahnhofstraße 15-17, 01477 Arnsdorf	29.05.2015	01.07.2015
13	Gemeindeverwaltung Wachau	Teichstraße 4, 01454 Wachau	29.05.2015	28.06.2015

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Name	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
14	Antonia Lippmann Architekten	Taborstraße 18, 10997 Berlin	29.05.2015	
15	Dr.-Ing. Jürgen Kneipp	Bergstraße 15, 01454 Radeberg OT Liegau-Augustusbad	29.05.2015	10.06.2015 (Posteingang)

Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen

- 2 Landesdirektion Sachsen, Referat 54 / Raumordnung
 14 Antonia Lippmann Architekten

Keine Anregungen / Bedenken zum Entwurf des B-Plans „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung hatten folgende Beteiligte:

- 3 **Regionaler Planungsverband**, Stellungnahme vom 24.06.2015 Zustimmung.
 5 **SV Radeberg, Löschwasserversorgung**, Stellungnahme vom 03.06.2015 Hydranten sind ausreichend.
 10 **Landeshauptstadt Dresden**, Stellungnahme vom 22.06.2015 Belange nicht berührt.
 11 **Stadt Großröhrsdorf**, Stellungnahme vom 05.06.2015 Belange nicht berührt.
 12 **Gemeinde Arnsdorf**, Stellungnahme vom 01.07.2015 Keine Einwände oder Bedenken.
 13 **Gemeinde Wachau**, Stellungnahme vom 28.06.2015 Belange nicht berührt.

Bebauungsplan „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
1	LRA Bautzen Stellungnahme vom 01.07.2015	Keine Einwände bzw. Hinweise zum Planentwurf hat die untere Naturschutzbehörde.			
1.1	Untere Forstbehörde	<p>Waldabstand von 40 m wird verlangt aufgrund der bereits aktuell im Wald des Flurstückes 240/7 gegebenen Baumhöhen von 30 bis 35 m und der in den zurückliegenden Jahren dort wiederholt festzustellenden Bruch- und Wurfereignissen der Waldbäume. (Ausnahme nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG)</p> <p>Die textliche Festsetzung, Teil B, Nr. 1.14 ist um die Möglichkeit der Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu ergänzen.</p> <p>Das bisherige bestandsgeschützte Gebäude auf dem Flurstück 240/8, Gemarkung Liegau-Augustusbad, ist nicht zum ständigen Personenaufenthalt bestimmt. Eine Umnutzung dieses Gebäudes zum ständigen Personenaufenthalt würde die Waldbewirtschaftung, im nunmehr wieder gegebenen planerischen Außenbereich, nicht unerheblich über das bereits jetzt gegebene Maß einschränken.</p> <p>Außerdem ist der Bereich auf 40 m auszudehnen (mit entsprechender Linienänderung im B-Plan) und damit um die Flurstücke 240k, 240i, 240m, 674/1 und 674/2, jeweils in der Gemarkung Liegau-Augustusbad, zu ergänzen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung der Textfestsetzung 1.14</p> <p>Die Wiederherstellung des ehemaligen Forellenparks zur Grünfläche (ohne Waldeigenschaft) ist als planerisches Ziel bereits im FNP verankert, zu diesem liegt auch eine entsprechende Waldumwandlungserklärung vor. Bei Umsetzung dieser Zielstellung ist die angeführte Erschwerung der Waldbewirtschaftung unrelevant.</p> <p><u>Berücksichtigung</u> Ergänzung der Textfestsetzung 1.14</p>	X	
1.2	Bauaufsichtsamt	<p>Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB ist nicht möglich, da durch die Teilaufhebung der Grundsatz der Planung berührt wird. Aus einer bisherigen Sonderbaufläche soll ein bauplanungsrechtlicher Außenbereich entstehen. Hier ergeben sich wesentlich geringere Möglichkeiten der Bebauung, als innerhalb einer Sonderbaufläche.</p> <p>Die Änderung des B- Planes ist nur im Regelverfahren möglich. Auf die Vorschriften des § 2a BauGB wird hingewiesen.</p>	Fortführung der Planung im Regelverfahren (Erarbeitung neue Entwurfsfassung inkl. Umweltprüfung).	X	

Bebauungsplan „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
		<p>Sackgasse sollte für Fußgänger und Radfahrer dienen, Breitenangabe ist dem Plan nicht entnehmen.</p> <p>Abfallbehälter sind zwingend auf Grundstücken einzuordnen und an den Entsorgungsterminen auf der "Fläche für Ver- und Entsorgung" bereitzustellen. Bereitstellung vor den Grundstücken (auch Sperrmüll) ist auszuschließen.</p>	<p>Da es für Radfahrer keinen Anschluss im angrenzenden Parkgelände gibt, ist eine Festsetzung des 2,3 m breiten Flst. 419 als Geh- und Radweg nicht sinnvoll.</p> <p>Festsetzung 2.2.3 schreibt die Einordnung der Abfallbehälter auf den Grundstücken vor. Die Abholfläche ist ebenfalls festgesetzt, weitere Regelungen kann der B-Plan nicht treffen.</p>		
6	<p>ENSO</p> <p>Stellungnahme vom 11.06.2015</p>	<p><u>Allgemeine Hinweise für die Bauausführung:</u></p> <p><u>Stellungnahme Stromanlagen</u> <u>Keine Einwände</u> unter folgenden Bedingungen: Anlagenbestand vorhanden. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.</p> <p><u>Hinweise:</u> Bei der Errichtung von Bauwerken sind angegebene seitliche Mindestabstände zu ENSO-Anlagen einzuhalten, ansonsten ist zwingende Abstimmung mit ENSO notwendig. Kein Großgrün im Bereich von elektrotechnischen Anlagen.</p> <p>Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.</p> <p>Elektroenergie kann für allgemeinen Bedarf, Warmwasserbereitung und Gebäudebeheizung bereitgestellt werden.</p> <p><u>Stellungnahme Gasanlagen</u> <u>Keine Bedenken.</u> Anerkannte Regeln der Technik müssen beachtet werden.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitteldruckgasversorgungsanlagen vorhanden. • Im Näherungsbereich nur Handarbeit. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen, Kabel sind zu orten. Sicherung des Leitungsstandes während der Baumaßnahmen. 	<p>Berücksichtigung genannten technischen Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung / Bauausführung.</p> <p>Ergänzung Hinweise zu Mindestabständen in Planteil B.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung genannten technischen Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung / Bauausführung.</p>	<p>X</p> <p>X redakt.</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p>

Bebauungsplan „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
7	Deutsche Telekom Stellungnahme vom 25.06.2015	Telekommunikationsanlagen vorhanden, Plangebiet bereits teilweise erschlossen. Verfahrenshinweise zum weiteren Ausbau.	Kenntnisnahme. Berücksichtigung Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung.		X
8	AZV Obere Röder Stellungnahme vom 23.06.2015	Belange nicht berührt. Im Gebiet Forellenweg befindet sich ein Schmutzwasserkanal - Ortsanlage. Das anfallende Schmutzwasser wird in diesem Gebiet gepumpt. Das Regenwasser muss in den Grundstücken verbleiben. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist untersagt. Im Rahmen der Anschlussbearbeitung (Ausstellung einer Entwässerungsgenehmigung) ist auf die einzelnen Anschlussbedingungen einzugehen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Durch die 2. Änderung des B-Plans ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Entwässerung. Berücksichtigung im Rahmen der Ausstellung der Entwässerungsgenehmigungen, nicht Gegenstand der 2. Änderung des B-Plans.		X
9	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH Stellungnahme vom 10.06.2015	keine Bedenken und Einwände. <u>Hinweis zu Festsetzung 3.5:</u> Rechtzeitig vor Beginn der Anpflanzung der 50 Einzelbäume sind bei der WVB Erkundigungen über das Vorhandensein und die Lage der Trinkwasseranlagen einzuholen. Bei Anpflanzungen ist gemäß DVGW - Merkblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Es gelten die beigefügten "Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungsleitungen".	Kenntnisnahme. Berücksichtigung bei Umsetzung der Baumpflanzungen.		X

Bebauungsplan „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen					
15	Dr.-Ing. Jürgen Kneipp Schreiben vom 10.06.2015(Post- eingang)	Bitte, die Auflage unter <u>Punkt 1.14</u> aus dem Bebauungsplan zu entfernen. Die Waldumwandlung eines 15 m breiten Streifens auf Flurstück 240/7 wurde vom Landratsamt Bautzen mit Genehmigung vom 24.09.2010 genehmigt. Die verfügbaren Auflagen wurden bis zum 19.11.2012 erfüllt, die Waldumwandlung wurde damit rechtskräftig. Damit ist die Bebaubarkeit des Grundstücks unter den Regularien des Bebauungsplans uneingeschränkt gegeben. Bitte, <u>Punkt 4.7</u> (Hinweis zur Erforderlichkeit einer Waldumwandlung) komplett zu streichen. Der Hinweis in Bezug auf Flst. 240/2 und 673 ist durch die Verkleinerung des Plangebiets irrelevant geworden. Auf Flst. 240/7 wurde die Waldumwandlung erfolgreich abgeschlossen.	<u>Keine Berücksichtigung</u> Nach Aussage des Kreisforstamtes vom 15.09.2015 wurde die auf dem Flurstück 240/7 genehmigte Waldumwandlung nicht vollzogen. Es wird deshalb aktuell von Wald auf dem gesamten Flst. 240/7 ausgegangen. Die Festsetzung 1.14 muss daher beibehalten und aufgrund der Feststellung der erhöhten Gefährdung am Waldrandbereich und der damit verbundenen Forderung des Kreisforstamtes von 40 m Waldabstand (Stellungnahme LRA zur 2. Änderung des B-Plans „Gebiet am Forellenweg“ vom 01.07.2015) sogar auf einen 40 m – Waldabstand ausgedehnt werden. Der Hinweis 4.7 behält in Bezug auf das Flst. 240/7 weiterhin seine Gültigkeit.		X

Von: Jost, Klaus [<mailto:klaus.jost@lra-bautzen.de>]
Gesendet: Dienstag, 15. September 2015 10:49
An: Vogel, U.
Cc: Leonhardt, Uwe
Betreff: AW: Waldgrenze Forellenwald OT Liegau - Augustusbad

Sehr geehrte Frau Vogel,

in der Waldumwandlungserklärung 2003 wird von Wald auf den Flurstücken 240/2, 240/7 und 673 ausgegangen.

2010 wurde die Waldumwandlung auf dem Flurstück 240/2 genehmigt und auch vollzogen. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Begehung der Fläche. Dabei wurde festgestellt, dass die Waldumwandlungserklärung 2003 augenscheinlich fehlerhaft von Wald auf dem Flst. 673 ausgegangen ist. Die dort 2010 vorgefundene Nutzung deutete aufgrund des Zustandes darauf hin, dass diese schon 2003 bestanden hat. Die auf dem Flurstück 240/7 genehmigte Waldumwandlung wurde nicht vollzogen.

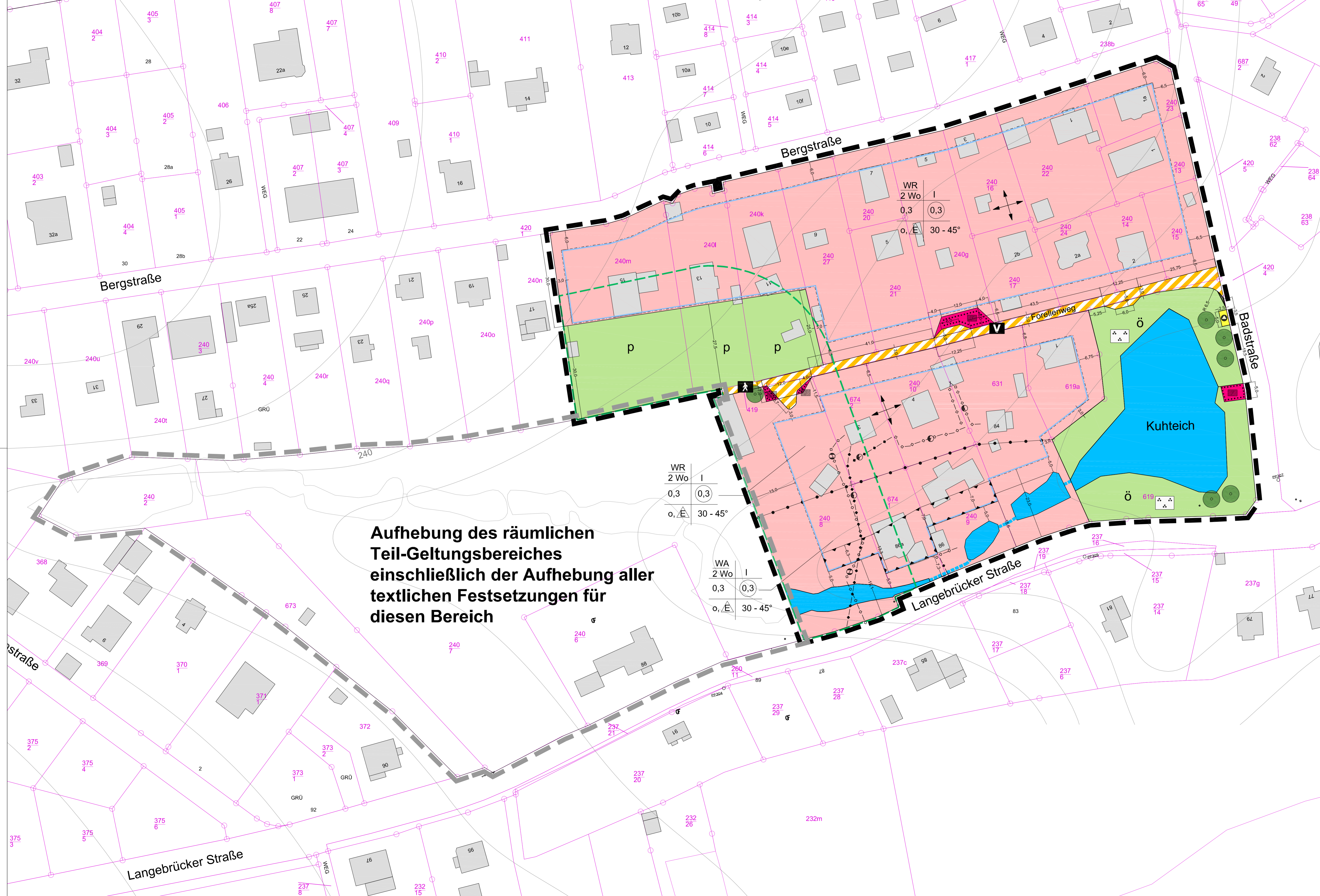
Es wird deshalb aktuell von Wald auf dem gesamten Flst. 240/7 ausgegangen.
Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jost

PLANZEICHNUNG
FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§3, 4, 11 BauNVO)
WR
WA
WR
2 Wo
Beschneidung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)
0,3
0,3
I
Grundflächenzahl als Obergrenze
Geschossflächenzahl als Obergrenze
Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§21 und 23 BauNVO)
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- Gemeinbedarfsflächen**
(§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bewegungsfäche für die Feuerwehr
- Verkehrsflächen**
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Gehweg
Zweckbestimmung: verkehrsbenutzter Bereich
- Flächen für Ver- und Entsorgung**
(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Fläche für Ver- und Entsorgung
Zweckbestimmung: Abfallsammelstelle
unterirdische Versorgungsleitung (Leitungsbestand)
oberirdische Versorgungsleitung (Leitungsbestand)
Elektroenergieleitung, 1 kV
Gasleitung, MD 25 PE
- Grünflächen, Pflanzgebot**
(§9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 BauGB)
öffentliche / private Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Anpflanzung Einzelbaum, die Anzahl ist bindend, der Standort kann geringfügig variieren
- Wasserflächen**
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
Teich
Bach offen / verrohrt bzw. überbaut
- sonstige Planzeichen**
Flächen innerhalb des 40 m - Waldabstandes, vgl. textliche Festsetzung 1.14
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Flächen für Vorkehrungen an baulichen Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
Umgrenzung der Flächen, die für Sichtdreiecke freizuhalten sind
30-45°
Firstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bereich der Aufhebung des räumlichen Geltungsbereiches
- Hinweise**
bestehende Flurstücksnummer
bestehende Flurstücksgrenzen (Grundlage: ALK)
vorhandene Gebäude
Höhenlinien mit Höhenangabe in m über NN, Abstand 2,5 m
Maßkette mit Angabe in m



Aufhebung des räumlichen Teil-Geltungsbereiches einschließlich der Aufhebung aller textlichen Festsetzungen für diesen Bereich

Projekt:
Bebauungsplan "Gebiet am Forellenweg"
2. Änderung
Planbezeichnung:
Planzeichnung Teil A
Gemeinde: Markt 17-19
01454 Radeberg
Planung: Datum: Unterschrift, Stempel
geprüft: 15.09.2015
Datum: Unterschrift, Stempel
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528-4196-0 - FAX. 03528-4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.T.DE
LPH:
ENTWURF i.d.F. vom 15.09.2015
gez.: Blattgröße: DIN:
SS / JP B/H = 594 / 1060 (0,63 m²)
Projektnr.: Maßstab: FB / LPH / Plannr.: Index:
F15030 1 : 500 **F 2 L01**

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEBIET AM FORELLENWEG“, 2. ÄNDERUNG

ENTWURF 2. FASSUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 258, 322)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1, 1a und 2 BauGB sowie BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§3, 4 und 11 BauNVO)

Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO laut Planeintrag
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind für Grundstücke, deren verkehrliche Erschließung über den Forellenweg erfolgt, nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO laut Planeintrag
(südlicher Teil des Plangebietes, Erschließung über Langebrücker Straße)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 als Obergrenze
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3 als Obergrenze im WA und WR

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO)

Geschossigkeit: maximal 1 Vollgeschoss im WA und WR

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,0 m ist zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie als wasserdurchlässige Flächen ausgebildet werden.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Hauptfirstrichtungen entsprechend den Pfeilen im Lageplan, Winkel sind zulässig.

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Laut Planeintrag wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

1.8 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Für das Reine und Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:

Sockelhöhe: im Mittel (Mittelwert der Eckhöhen des Gebäudes) max. 1,00 m von der OK des angrenzenden natürlichen Geländes bis zur OK Fertigfußboden Erdgeschoss.

Traufhöhe: im Mittel (Mittelwert der Eckhöhen de Gebäudes) max. 4,50 m von der OK des angrenzenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Firsthöhe: im Mittel (Mittelwert der Eckhöhen des Gebäudes) max. 9,50 m von der OK des angrenzenden natürlichen Geländes bis zum Dachfirst.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Forellenweg ist als Anliegerweg mit einer Breite von 3,0 m als verkehrsberuhigte Zone auszubilden. Der Anliegerweg ist mit einer Wendeanlage gemäß RAST 06 am westlichen Ende abzuschließen. Außerdem sind zwei Ausweichstellen von je 2 m Breite und 6 m Länge anzulegen (Lage laut Planeintrag), die gleichzeitig Bestandteil der Bewegungsfläche für die Feuerwehr sind.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist gemäß ihrer Zweckbestimmung die Abfallsammlung zulässig.

1.11 öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der laut Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage, ist die Anlage von Fußwegen zulässig.

1.12 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Verrohrungen / Überbauungen des Grundmühlenbaches sind unzulässig.

1.13 Vorkehrungen an baulichen Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die schutzbedürftigen Räume und die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Sitzecken) auf der von der Langebrücker Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzfenster für schutzbedürftige Räume und schalldämmte Belüftungseinrichtungen für Räume, die zum Schlafen genutzt werden (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) auf den straßenzugewandten (Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109) und senkrecht zur Straße stehenden Fassaden (Lärmpegelbereich II entsprechend DIN 4109) anzuordnen.

1.14 Unzulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Auf der innerhalb des 40 m – Waldabstandes gekennzeichneten Fläche der Flst. 240/8, 240k, 240l, 240m, 674/1 und 674/2 Gemarkung Liegau ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätte sowie die Umnutzung von bestehenden Gebäuden erst nach erfolgter Waldumwandlung des angrenzenden Waldbestandes auf Flst. 240/7 Gemarkung Liegau-Augustusbad zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen

Hauptgebäude sind nur mit Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind insgesamt nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Nebengebäude, Carports und Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

Im Ausnahmefall sind für Hauptgebäude Dachneigungen unter 30 °unter der Bedingung zulässig, dass das Dach vollständig begrünt und die Dachbegrünung auf Dauer erhalten wird.

2.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung der Hauptgebäude hat in kleinformatigem Material (Ziegel, Betondachsteine) zu erfolgen. Im Ausnahmefall nach 2.1.1 ist das Dach vollständig zu begrünen.

Stark reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.3 Fassaden

Die Außenhaut ist nur aus Putz in getönter Farbgebung oder Holz zulässig. Nebengebäude sind dem Erscheinungsbild der Hauptgebäude anzupassen.

2.2 Grundstücksgestaltung

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Mauern und Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen, Hecken und sonstige Bauteile entlang des Forellenweges im Bereich der Flurstücke 674/2, 240/10, 631, 240/8, 619a und 240g müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche zum Zweck der Nutzung des Forellenweges als Feuerwehrzufahrt aufweisen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind Einfriedungen unzulässig. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke darf die Höhe des Bewuchses innerhalb der Sichtdreiecke nicht höher als 80 cm sein.

2.2.2 Flächenversiegelung

Die Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.2.3 Nebenanlagen

Eine oberirdische Aufstellung von Flüssiggas- und Öltanks im Freien ist nicht zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken, vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sehbar, einzuordnen.

2.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhe sind unzulässig.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit er der Gehölzschutzsatzung unterliegt, zu erhalten.

3.2 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen DIN abzuheben und im nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Ort wieder einzubauen oder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

3.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser hat auf den Baugrundstücken zu verbleiben und ist dort zu beseitigen bzw. durch Anlieger des Grundmühlenbaches in die Vorflut abzuleiten.

3.4 Pflanzgebot

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend Planeintrag sind standortgerechte Laubbäume (Hochstamm) gemäß der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktioneller Erfordernisse zulässig. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die Anzahl ist bindend. Es sind 3 Hochstämme mit StU 18-20 cm sowie 3 Hochstämme mit StU 20-25 cm zu pflanzen.

3.5 Externe Kompensationsfläche

Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Anpflanzung von 50 Einzelbäumen in der Ortslage Liegau-Augustusbad festgesetzt, davon 38 Bäume zur Lückenbepflanzung / Ergänzung der Allee an der Langebrücker Straße (Flst. 260); 10 Bäume am Fußweg zwischen Badstraße und Grundmühlenweg (Flst. 238a) sowie 2 Bäume am Siedlerplatz (Flst. 617/6). Es sind Hochstämme 3 x v. mit Ballen, StU 12-14 cm gemäß der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Bei den Baumstandorten handelt es sich um von der Gemeinde bereitgestellte Flächen in öffentlichem Eigentum.

3.6 Zeitpunkt der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer abschnittswise Realisierung der Bauvorhaben ist jeweils der anteilige Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

4 HINWEISE

4.1 Gehölzschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen die Bäume und andere wertvolle Gehölze, einschließlich ihres Wurzelbereiches der Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg.

§ 1 Abs. 2 der Gehölzschutzsatzung ist auf das Plangebiet anzuwenden. Für das Beseitigen von geschützten Gehölzen zur Schaffung von Baufreiheit ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung erteilt die Stadt Radeberg.

4.2 Kuhteich

An der östlichen Seite des Kuhteichs befindet sich eine beschilderte Löschwasserentnahmestelle. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser und die wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung der Einleitstelle sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Errichtung von Öltanks ist anzeigepflichtig.

4.3 Grundmühlenbach

Überfahrten bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Hinsichtlich der Gewässerrandstreifen am Grundmühlenbach ist § 50 Abs. 2 und 3 SächsWG zu beachten. Die an die Böschungsoberkante landseits angrenzenden Flächen sind in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.4 Bodenfunde

Das Planungsgebiet hat archäologische Relevanz, insofern greift § 14 SächsDSchG. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4.5 Schädliche Bodenverunreinigungen

Sollten schädliche Bodenverunreinigungen bekannt oder verursacht werden, ist das LRA Kamenz, Umweltamt, SG Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, unverzüglich zu unterrichten. Dies ergibt sich aus § 10 Abs. 2 SächsABG. Verpflichtete in diesem Sinne sind gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG der Verursacher, dessen Rechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück.

4.6 Gasleitungen

Im Plangebiet ist ein Leitungsbestand an Gasleitungen vorhanden. Diese sind während der Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik zu sichern. Eine Überbauung ist unzulässig. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Gasleitung aufweisen.

4.7 Waldumwandlung

Auf dem Flst. 240/7 befindet sich gegenwärtig Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Es liegt eine Waldumwandlungserklärung für diese Flächen vor. Eine Bebauung der Flächen, die den Mindestabstand von **40 m** zum gegenwärtig vorhandenen Wald unterschreiten, ist erst nach der genehmigten Umwandlung der Waldflächen möglich. Nach § 25 SächsWaldG können Ausnahmen gestattet werden.

4.8 Pflanzenauswahlliste

Laubbäume:

Hauptbaumarten:

Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hainbuche, Winter-Linde, Rot-Buche, Spitz-Ahorn

Wesentliche Begleitbaumarten: Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Aspe

4.9 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 7 SächsVermG vom 12.05.2003 (SächsGVBl. S. 121) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden.

4.10 Leitungsbestand

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO Netz GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken:	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube:	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank):	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert):	1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten:	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten:	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert):	1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen:	3,0 m nach allen Seiten
Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe:	2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO NETZ GmbH notwendig. Außerdem ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungsfreileitung unter 1,0 m bzw. an die Mittelspannungsfreileitung unter 3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEBIET AM FORELLENWEG“, 2. ÄNDERUNG

ENTWURF 2. FASSUNG

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	2
3	Plangebiet	2
4	Städtebauliche Konzeption / Begründung der 2. Änderung des B-Plans	2
5	Flächenbilanz der 2. Änderung des B-Plans.....	3
6	Beurteilung der Auswirkungen der 2. Änderung des B-Plans.....	3

1 ZIEL DER PLANÄNDERUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ ist, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke als reines bzw. allgemeines Wohngebiet zu sichern.

Die ursprüngliche Planungsabsicht, der Forellenschänke langfristig die Möglichkeit einer Erweiterung der gastronomischen Einrichtung um Pension um Übernachtungskapazitäten und Tagungsräume zu geben, wird nicht mehr weiterverfolgt. Das Gebäude steht seit geraumer Zeit nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung leer. Da es unter Denkmalschutz steht, regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Gebäude nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (Zulässigkeit der Änderung / Nutzungsänderung von erhaltenswerten, die Kulturlandschaft prägenden Gebäuden). Eine großzügige Erweiterung des Gebäudebestandes soll nicht mehr erfolgen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

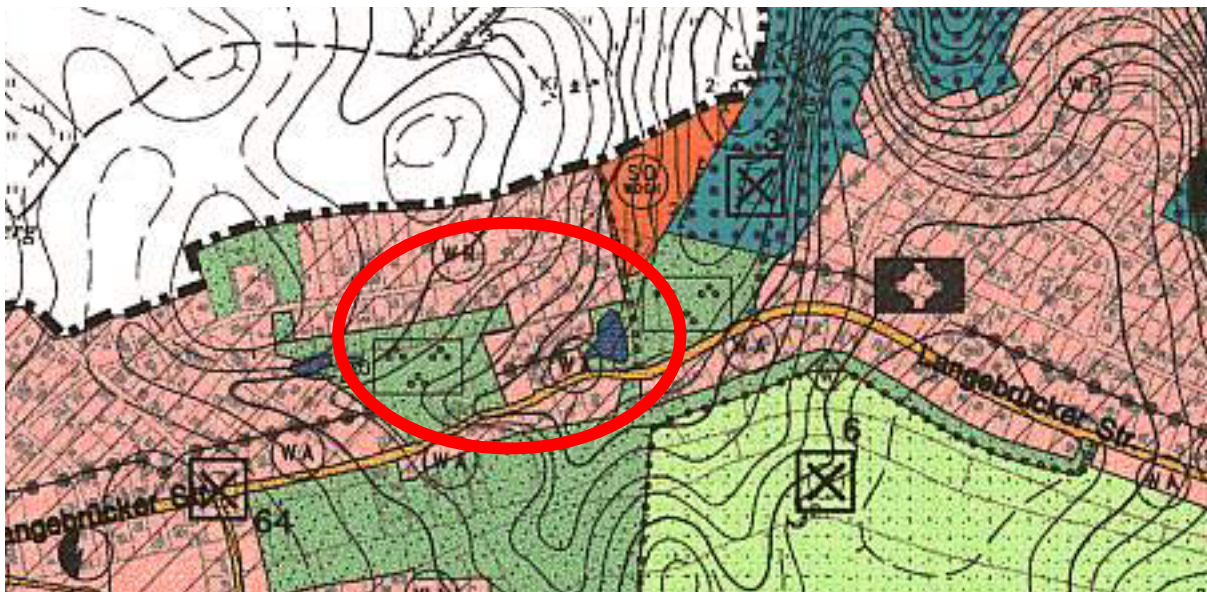


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Stadt Radeberg mit Änderungsbereich des B-Plans (rote Markierung)

Die Plangebietsflächen der 2. Änderung des B-Plans dürfen bereits gegenwärtig nach Maßgabe der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“, 1. Änderung baulich genutzt werden.

3 PLANGEBIET

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung um die Flurstücke 240/2, 240/6, 240/7 und 673 reduziert. Die Festsetzungen für diesen Bereich werden aufgehoben.

Das Plangebiet ist medien- und verkehrsseitig komplett erschlossen. Änderungen an der vorhandenen öffentlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / BEGRÜNDUNG DER 2. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Für alle Flurstücke, die damit nicht mehr zum räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ gehören, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgehoben.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.1.1 zu Dachformen und Dachneigungen wurde vordergründig mit Bezug auf den vorhandenen Gebäudebestand des Plangebietes gewählt. Da in der Umgebung bereits auch Hauptgebäude mit Flachdach existieren, besteht kein zwingendes Erfordernis, Baukörper mit Flachdach auszuschließen. Mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung wird der Erhaltung der Gebietsdurchgrünung am Forellenweg Rechnung getragen.

Alle übrigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans bleiben, soweit sie den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans, betreffen, unverändert bestehen.

Da Teile der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke innerhalb des Waldabstandes liegen, ist wegen des höherrangigen Fachrechts die Aufnahme einer aufschiebenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Zulässigkeit der Bebauung dieser Flächen erforderlich.

5 FLÄCHENBILANZ DER 2. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich eine Reduzierung des Geltungsbereiches um 1,62 ha.

6 BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Die ehemalige Forellenschänke einschließlich des ehemaligen Parks um die Forellenteiche fällt durch die Reduzierung des Geltungsbereiches in den planungsrechtlichen Außenbereich zurück, das Gebäude der Forellenschänke genießt Bestandsschutz. Da es unter Denkmalschutz steht, regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Gebäude der ehemaligen Forellenschänke zukünftig nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (Zulässigkeit der Änderung / Nutzungsänderung von erhaltenswerten, die Kulturlandschaft prägenden Gebäuden). Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind dadurch nicht zu erwarten. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist im Zuge von Einzelbauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich separat anzuwenden.

Für die Flst. 240/2, 240/7 und 673 liegt eine Waldumwandlungserklärung vor. Eine Bebauung von Flächen, die den Mindestabstand von 40 m zum gegenwärtig vorhandenen Wald unterschreiten, ist nach wie vor erst nach der genehmigten Umwandlung der Waldflächen möglich. *Die Erhöhung des Waldabstandes wurde seitens des Kreisforstamtes mit bereits aktuell im Wald des Flurstückes 240/7 gegebenen Baumhöhen von 30 bis 35 m und der in den zurückliegenden Jahren dort wiederholt festzustellenden Bruch- und Wurfereignissen der Waldbäume begründet. Zur Sicherheit der Gebäude wird nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG von der Ausnahme Gebrauch gemacht und ein Mindestabstand zum Wald von 40 m verlangt.* Nach § 25 SächsWaldG können auch weitere Ausnahmen gestattet werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ hat auf diesen Sachverhalt keine Auswirkungen, da das Forstrecht unabhängig vom B-Plan gilt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich keine Änderung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, da weder Flächen für grünordnerische Maßnahmen von der Änderung betroffen sind noch die zulässige Art der Nutzung im verbleibenden Geltungsbereich geändert wird. Die grünordnerischen Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

Da durch die Änderung des Geltungsbereiches die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die Planänderung im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEBIET AM FORELLENWEG“, 2. ÄNDERUNG

ENTWURF 2. FASSUNG

TEIL C-2: UMWELTBERICHT

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans	2
1.2	Beschreibung der Wirkfaktoren.....	2
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	5
2.1.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale....	5
2.1.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung.....	5
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	6
2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale....	6
2.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung.....	7
2.3	Schutzgut Boden.....	8
2.3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale....	8
2.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung.....	9
2.4	Schutzgut Wasser.....	9
2.4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale....	9
2.4.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung.....	9
2.5	Schutzgut Luft und Klima	10
2.5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale..	10
2.5.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung.....	10
2.6	Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung.....	10
2.6.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale..	10
2.6.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung.....	11
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
2.7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale..	11
2.7.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung.....	11
2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	11
2.9	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung ...	12
2.10	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
2.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
3	Zusätzliche Angaben.....	12
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	12
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	12
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12
Quellen:	13

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gilt diese Vorschrift auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ ist, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke als reines bzw. allgemeines Wohngebiet zu sichern.

Die ursprüngliche Planungsabsicht, der Forellenschänke langfristig die Möglichkeit einer Erweiterung der gastronomischen Einrichtung um Pension um Übernachtungskapazitäten und Tagungsräume zu geben, wird nicht mehr weiterverfolgt. Das Gebäude steht seit geraumer Zeit nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung leer. Da es unter Denkmalschutz steht, regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Gebäude nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (Zulässigkeit der Änderung / Nutzungsänderung von erhaltenswerten, die Kulturlandschaft prägenden Gebäuden). Eine großzügige Erweiterung des Gebäudebestandes soll nicht mehr erfolgen.

Damit verbunden sind folgende inhaltliche Planänderungen:

- Reduzierung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans um 1,62 ha
- Aufhebung aller zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Flst. 240/2, 240/7 und 673 Gemarkung Liegau-Augustusbad

Des Weiteren wird der B-Plan in folgenden Punkten geändert:

- Aufnahme einer aufschiebenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Zulässigkeit der Bebauung der innerhalb des Waldabstandes liegenden Teile der überbaubaren Grundstücke
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Dächern mit weniger als 30° Dachneigung bei vollständiger Dachbegrünung.

1.2 Beschreibung der Wirkfaktoren

Änderungsgegenstand	Wirkfaktor	Wirkraum	Betroffene Schutzgüter
Reduzierung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans um 1,62 ha	Zurückfallen der Flächen in den planungsrechtlichen Außenbereich (inkl. der unter Denkmalschutz stehenden Forellenschänke).	Von der Aufhebung betroffener räumlicher Teil-Geltungsbereich (1,62 ha) bisher festgesetztes Sondergebiet (ca. 2.100 m ²)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden
Aufhebung aller zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die Flst. 240/2, 240/7 und 673 Gemarkung Liegau-Augustusbad	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf Bestandsgebäude. Reduzierung zusätzlicher Störungen und Emissionen.	bisher festgesetzte private Grünfläche (ca. 13.400 m ²) bisher festgesetzte Wasserfläche (ca. 700 m ²)	Wasser Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter
Aufnahme einer aufschiebenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Zulässigkeit der Bebauung der innerhalb des Waldabstandes liegenden Teile der überbaubaren Grundstücke	Keine, da die bereits im rechtskräftigen B-Plan zulässige Nutzung lediglich an das Vorliegen der forstrechtlichen Genehmigung gebunden wird	--	--
Ausnahmsweise Zulässigkeit von Dächern mit weniger als 30° Dachneigung bei vollständiger Dachbegrünung	Keine, da in der Umgebung bereits auch Hauptgebäude mit Flachdach existieren.	--	--

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

Immissionsschutz

Grenz- bzw. Orientierungswerte hinsichtlich Schallimmission sind in der 16. BImSchV bzw. in der DIN 18005 verankert.

Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet "Seifersdorfer Tal" erstreckt sich ca. 500 m nördlich des Plangebietes entlang der Großen Röder und schließt das Naturschutzgebiet D 33 „Seifersdorfer Tal mit ein. Für beide Gebiete sind die Ziele in den Schutzgebietsverordnungen geregelt.

Ebenfalls ca. 500 m nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 143 "Rödertal oberhalb Medingen". Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind in der Grundschutzverordnung verankert.

Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verletzungs- und Tötungsverbot) und wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot). Es ist außerdem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungs- und Zerstörungsverbot für Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG / SächsNatSchG erfolgt im Rahmen der Abwägung zum B-Plan-Verfahren nach § 1a BauGB.

Bodenschutz

Nach § 1 a BauGB sind folgende Ziele des Bodenschutzes zu beachten:

"(2) 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. Landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. ..."

Bodenschutzbelange sind gemäß Erlass vom 24.06.2009 nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ zu berücksichtigen und auf jeweilige Planungssituation abzustimmen.

Das Erste Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (SächsABG) weist in § 7 Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes aus, wonach die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen sind. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Boden und Altlasten zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Darüber hinaus sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Es liegen keine Hinweise zu ggf. im Plangebiet vorhandenen Altlastenverdachtsflächen nach SALKA vor. In der Stellungnahme des Landratsamtes wurde ebenfalls nicht auf vorhandene Altlastenverdachtsflächen verwiesen.

Wasserrahmenrichtlinie der Europäischen Union

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EU (WWRL) verfolgt mehrere Ziele wie die Verschmutzung der Gewässer zu verhindern bzw. zu reduzieren, die nachhaltige Nutzung des Wassers zu fördern, die Umwelt zu schützen, den Zustand der aquatischen Ökosysteme zu verbessern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren abzuschwächen.

Ziel ist es, bis 2015 einen guten ökologischen und chemischen Zustand aller Gewässer in der Gemeinschaft zu erreichen:

Bei oberirdischen Gewässern gelten folgende Ziele:

- Guter ökologischer und chemischer Zustand
- Gutes ökologisches Potenzial und guter chemischer Zustand bei erheblich veränderten oder künstlichen Gewässern
- Verschlechterungsverbot

Beim Grundwasser sind folgende Ziele zu erreichen:

- Guter quantitativer und chemischer Zustand
- Umkehr von signifikanten Belastungstrends
- Schadstoffeintrag verhindern oder begrenzen
- Verschlechterung des Grundwasserzustandes verhindern

Gegenstand der WRRL sind im Bebauungsplangebiet das Grundwasser und potenziell die in der Umgebung befindlichen grundwasserabhängigen Landökosysteme.

Gewässerschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Vorgaben des WHG sowie des SächsWG zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die im Plangebiet vorhandenen Oberflächengewässer (Kulteich, Grundmühlenbach) und deren Gewässerrandstreifen.

Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

Klimaschutz

Das Baugesetzbuch formuliert folgende Ziele zur klimagerechten Siedlungsentwicklung in § 1 BauGB: "Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, ...den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern...." sowie in

§ 1a BauGB

"Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden."

Sachsen hat sich bereits 2001 mit dem ersten landesweiten Klimaschutzprogramm konkrete Klimaschutzziele gesetzt. Neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) war die Erhöhung der Energieeffizienz von besonderer Bedeutung.

Denkmalschutz / Archäologie

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Landesentwicklungsplan 2013 / Regionalplan 2010

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RPL) ist am 04.02.2010 in Kraft getreten.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete aus.

Landschaftsplan der Stadt Radeberg

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet sowie dessen Umfeld als Wohnschwerpunkt mit Erholungsnachfrage aus.

Die Siedlungsflächen sind mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung allgemeiner Freiraumqualitäten im Siedlungsbereich und an Einzelstandorten belegt. Der ehemalige Forellenpark übernimmt ebenso wie die privaten Grünflächen am westlichen Ende des Forellenwegs die Flächenfunktion als städtische Grünfläche. Dem Gehölzbestand um den Kulteich weist der Landschaftsplan die Flächenfunktion „Landschaftsökologische Sicherungsräume mit Schwerpunkt Arten- und Biotopschutz / Erhaltung und Weiterentwicklung naturnaher Strukturen“ zu.

Entlang der Langebrücker Straße ist die Erhaltung / Weiterentwicklung von Grünverbindungen festgelegt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

2.1.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand des Schutzgutes Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit wird abgebildet durch die Teilaspekte:

- Gesundheit und Wohlbefinden
- Wohn- und Wohnumfeldfunktion
- Erholungs- und Freizeitfunktion

Als den primären Aufenthaltsort des Menschen kommt den bewohnten Siedlungsbereichen mit ihrem näheren Umfeld, das für wohnungsnahen Nutzungsansprüche (Naherholungsraum für das Erleben von Natur und Landschaft, Bewegungsraum für Sport, Spiel und Freizeit) zur Verfügung steht, eine besondere Bedeutung für die Gesundheit, die Lebensqualität und das Wohlbefinden des Menschen zu. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind darüber hinaus erholungsrelevante Freiflächen im Siedlungsraum, siedlungsnahen sowie ausgewiesene Erholungsräume sowie Erholungszielorte und Elemente freizeitbezogener Infrastruktur zu erfassen.

Bestandswohnbebauung ist sowohl innerhalb des Plangebietes entlang der Bergstraße, des Forellenwegs und der Langebrücker Straße als auch in dessen Umfeld vorhanden. Die zeichnet sich durch eine hohe Durchgrünung aus.

Den siedlungsnahen Freiraum innerhalb des engeren Untersuchungsgebietes bilden die Waldflächen des ehemaligen Forellensparks, die Freiflächen um den Kuhtich sowie private Gärten.

Der Landschaftsplan der Stadt Radeberg weist das Plangebiet sowie dessen Umfeld als Wohnschwerpunkt mit Erholungsnachfrage aus.

Bewertung des Schutzgutes Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Wohnbauflächen genießen den höchsten Schutzanspruch hinsichtlich der Einhaltung gesetzlicher Standards des Bundesimmissionsschutzgesetzes und weiterer Verordnungen und Vorschriften zum Schutz vor Immissionen und der Sicherung von Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktion der innerhalb und allseitig an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen weist eine hohe Bedeutung auf. Die siedlungsnahen Freiflächen in Angrenzung an die Wohngebiete sind gut strukturiert und besitzen dadurch ebenfalls eine hohe Bedeutung.

Vorbelastungen des Schutzgutes Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Vorbelastungen des Schutzgutes bestehen durch Verkehrslärmbelastungen entlang der Langebrücker Straße.

2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung

Auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss. Da die in den Außenbereich zurückfallende Forellenschänke als Sondergebiet Fremdenverkehr und nicht als Wohnbaufläche festgesetzt war, geht auch keine Wohnfunktion verloren.

Die künftige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ist nach Maßgabe des § 35 BauGB als Einzelvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich möglich. Ggf. erforderliche Nachweise zur Einhaltung von Immissionsgrenzwerten sind je nach geplanter Nutzungsart ggf. im Bauantragsverfahren zu erbringen.

- **Kein Einfluss der Planänderung**

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Angangszustand des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Floristisch und faunistisch ist das Untersuchungsgebiet differenziert zu bewerten. Es wird einerseits charakterisiert durch

- den alten, parkartigen Gehölzbestand (Laubbäume, Rhododendren) um die Forellenteiche und den Kuhteich, der für den Naturschutz als wertvoll einzustufen ist,

andererseits durch

- die Nutzungsstruktur der Wohn-, Garten- und Wochenendgrundstücke, die für den Naturschutz nur eine mäßige Bedeutung haben. Es handelt sich hierbei um mäßig strukturierte und relativ nährstoffreiche, anthropogen bestimmte Biotope mit einem hohen Anteil von Nadelgehölzen sowie mit zahlreichen Obst- und Laubbäumen.

In Anlehnung an den Kartierschlüssel für die CIR-Biotoptypen und Landnutzungskartierung im Freistaat Sachsen wird folgende Unterscheidung vorgenommen:

2 Gewässer

212 Bach

Der Oberlauf des Grundmühlenbaches durchzieht das Untersuchungsgebiet in einer Grabensenke mit einzelnen tümpelartigen Aufweitungen und schwankendem Wasserstand. Der Graben ist oberhalb der Böschung gehölzbestanden, ansonsten überwiegend vegetationslos und teilweise verrohrt / überbaut (an Grundstückszufahrten).

232 Kleingewässer

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Kleingewässer (Kuchteich, Forellenteiche) vorhanden, die vom Grundmühlenbach sowie durch Oberflächenwassergespeist werden. Es ist keine ausgeprägte Gewässervegetation vorhanden. Die Kleingewässer sind von Baumgruppen umstanden.

6 Gehölzgruppen, Einzelbäume

614 Baumgruppe / Laubmischbestand

Insbesondere am Kuhteich sowie entlang des Grundmühlenbaches sind Baumgruppen (bestehend aus Stiel-Eiche, Sand-Birke, Hainbuche, Rot-Buche, Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn vorhanden. Die Bäume haben Stammumfänge von 90 m bis 250 cm und sind als wertvoll auf Grund ihres Alters einzuschätzen. Sie unterliegen der Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg.

615 Baumgruppe / Mischbestand

Der Bestand an Gehölzen dieser Kategorie entspricht der Kartiereinheit 614, zusätzlich sind hier jedoch Gemeine Kiefer und Fichte vertreten.

Einzelbäume

Das Untersuchungsgebiet ist von einem großen Bestand an Einzelbäumen auch innerhalb der Nutzflächen geprägt. Eine flächendeckende Einmessung der Baumstandorte liegt nicht vor. Es handelt sich innerhalb der Nutzflächen überwiegend um Nadelbäume (v.a. Blau-Fichte, daneben Gemeine Kiefer, Europäische Lärche sowie vereinzelt Eibe). An Laubgehölzen sind Stiel-Eiche, Rot-Buche, Sand-Birke und Hasel vertreten. Einzelne Obstbäume (Kirsche, Apfel) finden sich in den Gärten. Der Stammumfang der Laub- und Nadelbäume schwankt zwischen 50 cm und 200 cm. Bis auf wenige einzelne Ausnahmen ist der gesamte Einzelbaumbestand nach der Gehölzschutzsatzung geschützt.

9 Siedlung, Infrastruktur, Grünflächen

9121 Wohngebiet, ländlich geprägt, innerorts

Mehrere Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebietes sind durch Wohnbebauung geprägt. Auf den Flächen dominiert die Bebauung bzw. die damit im Zusammenhang stehende Nutzung (Terrassen, Wege, Einfahrten, Stellplätze usw.). Der nicht überbaute Teil der Grundstücke wird überwiegend als Ziergarten genutzt.

913 Einzelanwesen

Die Forellenschänke befindet sich - von der Parkanlage auf drei Seiten umschlossen und ohne Zusammenhang zu den übrigen Bauflächen - im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Die Flächen sind überwiegend versiegelt (Gebäude, Nebenanlagen, Parkplatz). Unversiegelte Bereiche gleichen in ihrem Biotopcharakter den umgebenden Parkflächen.

941 Park

Die Umgebung der Forellenschänke bzw. der Forellenteiche wurde ursprünglich als Parkanlage angelegt. Vom Parkcharakter zeugen die zahlreich in der Fläche vorhandenen Rhododendren. Gegenwärtig wird der Park von waldartigem Baumbestand geprägt, vertreten sind alle in den Kartiereinheiten 614 und 615 erfassten Arten. Neben dem Altbaumbestand ist zahlreicher Wildaufwuchs (v.a. Ahorn) vorhanden, da der Park in der Vergangenheit kaum gepflegt wurde. Die Fläche fällt damit aktuell unter den Status „Wald“ im Sinne des Waldgesetzes und bedarf für eine zukünftige Nutzung als Park einer Waldumwandlungsgenehmigung, die im Rahmen des Flächennutzungsplan-Verfahrens 2003 in Aussicht gestellt wurde (vorliegende Waldumwandlungserklärung).

948 Garten

Die Gärten sind durch eine intensive Nutzung als Zier- oder Nutzgarten geprägt. Es sind zahlreiche Schuppen, Gewächshäuser, Wochenendhäuser, Terrassen und Lauben vorhanden. Vor allem im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist waldartiger Gehölzbestand vorhanden, der in seiner Zusammensetzung der Kartiereinheit 615 entspricht, jedoch deutlich von Fichten dominiert wird. In einigen Gärten sind geschnittenen Buchenhecken vorhanden.

951 Verkehrsfläche / Weg

Der Forellenweg besitzt keine Bedeutung für den Biotophaushalt.

952 Parkplatz / Stellplatz

In den Randbereichen der Gartengrundstücke sind teilweise Stellplätze angeordnet. Diese sind versiegelt bzw. teilversiegelt und besitzen ebenfalls keine Bedeutung für den Biotophaushalt.

Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Wert des Untersuchungsgebietes als Lebensraum wird durch den Baumbestand bestimmt. Die relativ alten und dichten Gehölze sind wertvolle Habitate für Baum- und Heckenbrüter. Auf Grund der vorhandenen Gewässer ist außerdem in deren Umfeld ein Bestand an Kleinsäugetern und Amphibien zu erwarten.

Der Biotopwert ist innerhalb des Untersuchungsgebietes differenziert zu bewerten. Während er im Bereich des Parks auf Grund der relativ ungestörten Entwicklungsmöglichkeiten für den Naturhaushalt und dessen Größe, die vor äußeren Einflüssen einen relativen Schutz bietet, als hoch zu bewerten ist, haben die durch waldartigen Baumbestand geprägten Gartenflächen einen mittleren, die übrigen Flächen lediglich einen geringen Biotopwert (siehe auch Landschaftsplan der Stadt Radeberg, Karte 7 – Biotopbewertung).

Das Gefährdungspotenzial infolge Bebauung ist gering, da die geplanten Bauflächen nicht im Bereich der Flächen mit hohem bzw. mittlerem Biotopwert liegen.

Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Störungen durch Bewegungsunruhe durch angrenzende Nutzungen (Wohngebiet).

2.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans reduziert sich die Flächeninanspruchnahme im Bereich der Forellenschänke. Anstelle einer zulässigen Überbauung von 2.100 m² Baugebiet SO mit einer GRZ 0,3 = 630 m² zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze = insgesamt 945 m² ist im planungsrechtlichen Außenbereich zukünftig nur die Bestandserhaltung zulässig. Die überbaute Fläche beträgt derzeit ca. 500 m².

Die Freiflächen im Umfeld der Forellenschänke, die bisher als Sondergebiet festgesetzt waren, bleiben demnach hinsichtlich ihres Biotopwertes und ihrer Habitatfunktion unverändert.

Die Flächen des ehemaligen Forellenschanke sind überwiegend Wald (Flst. 240/7). Die auf diesem Flurstück genehmigte Waldumwandlung wurde nicht vollzogen. Hinsichtlich des Biotopwertes wurde im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen B-Plan keine Unterscheidung zwischen dem vorhandenem

Waldbestand und der Festsetzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ getroffen, so dass die Planänderung hier keine Auswirkungen hat.

Für die Flurstücke 240/2 und 673 ändert sich durch die Aufhebung des Teilgeltungsbereiches mit der Festsetzung „private Grünfläche“ nichts, da dies dem Bestand entspricht. 2010 wurde die Waldumwandlung auf dem Flurstück 240/2 genehmigt und auch vollzogen.

➤ **Reduzierung des Eingriffsumfangs in Biotope und Habitatstrukturen**

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand des Schutzgutes Boden

Die Böden des Plangebietes sind überwiegend hydromorphe, also unter Grundwassereinfluss entwickelte Gleye in der Niederung des Grundmühlenbaches. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes (entlang der Badstraße) dominieren terrestrisch entstandenen Braunerden. Auf den nicht überbauten Flächen der Wohn-, Garten bzw. Wochenendgrundstücke ist der natürliche Boden durch gärtnerische Nutzung überprägt (Hortisol).

Bewertung des Schutzgutes Boden

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Bewertung sind vornehmlich Böden mit naturnaher Ausprägung, Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial und Böden mit Archivfunktion (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG) sowie seltene und gefährdete Böden darzustellen. Darüber hinaus sind auch Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Leistungsfähigkeit im Wasser- und Stoffhaushalt) von Bedeutung.

Die Bewertung der Böden basiert auf dem „Bodenbewertungsinstrument Sachsen“, 2009.

Naturnähe

Der Grad der Naturnähe wird in Abhängigkeit von der anthropogenen Beeinflussung bzw. dem Grad der Nutzung bestimmt. Dazu zählt die Höhe der Beeinflussung bodenbildender Prozesse, Standortveränderungen und Veränderungen edaphischer Eigenschaften.

Ein großer Teil der Flächen im Untersuchungsgebiet wird gärtnerisch genutzt. Diese Böden weisen nur eine geringe Naturnähe auf, da sie von regelmäßigen Umlagerungen und Stoffeinträgen geprägt sind.

Die überbauten und versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen sind als naturfern zu bezeichnen.

Den Waldböden des ehemaligen Forellenparks ist eine durchschnittliche Naturnähe zuzuschreiben, da sie einer mäßigen anthropogenen Beeinflussung unterliegt.

Natürliche Bodenfunktionen

Biotopentwicklungspotenzial

Ein hohes Biotopentwicklungspotenzial von Böden stellt sich durch besondere Standorteigenschaften des Bodens dar (Extremstandorte), z. B. durch Nährstoffarmut, Trockenheit, hoher Salzgehalt oder Nässe. Diese kennzeichnen die Funktion der Böden für hoch spezialisierte natürliche bzw. naturnahe Ökosysteme.

Die Böden im Plangebiet stellen keine der oben genannten Extremstandorte dar.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit

In der Auswertekarte Bodenschutz ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit der grundwasserbeeinflussten Auenstandorte mit II –gering angegeben. Die Hortisole und Braunerden außerhalb der grundwasserbeeinflussten Flächen weisen dagegen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe IV auf Skala von I bis V) auf.

Bestandteil des Wasserkreislaufs

In der Auswertekarte Bodenschutz ist das Wasserspeichervermögen der grundwasserbeeinflussten Auenstandorte mit II –gering angegeben. Die Hortisole und Braunerden außerhalb der grundwasser-

beeinflussten Flächen weisen ein hohes Wasserspeichervermögen (Stufe IV auf Skala von I bis V) auf.

Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen

In der Auswertekarte Bodenschutz ist das Filter- und Puffervermögen der grundwasserbeeinflussten Auenstandorte mit IV –hoch angegeben. Die Hortisole und Braunerden außerhalb der grundwasserbeeinflussten Flächen weisen ein mittleres Wasserspeichervermögen (Stufe III auf Skala von I bis V) auf.

Archivfunktion

Böden mit landschaftsgeschichtlicher Bedeutung sind im Untersuchungsgebiet nicht vertreten.

Vorbelastungen des Schutzgutes Boden

Durch die bestehenden Wohn- und Nebengebäude, Zufahrten und Stellplätze sind Teile des Untersuchungsgebietes bereits versiegelt bzw. teilversiegelt.

2.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans reduziert sich die Flächeninanspruchnahme im Bereich der Forellenschänke. Anstelle einer zulässigen Überbauung von 2.100 m² Baugebiet SO mit einer GRZ 0,3 = 630 m² zzgl. 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze = insgesamt 945 m² ist im planungsrechtlichen Außenbereich zukünftig nur die Bestandserhaltung zulässig. Die überbaute Fläche beträgt derzeit ca. 500 m².

Der mögliche Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Überbauung reduziert sich damit um ca. 450 m².

- **Reduzierung des Eingriffsumfangs infolge Versiegelung / Überbauung**

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand des Schutzgutes Wasser

Die Grundwasserneubildung ist auf den nicht überbauten Flächen durch Vegetationsstruktur (Verdunstung) und Hangneigung (Abfluss) bestimmt.

Als Oberflächengewässer befindet sich der Grundmühlenbach mit seinem Oberlauf innerhalb des Untersuchungsgebietes, der hier auch mehrere Teiche speist (Forellenteiche, Kuhteach).

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Die Grundwasserneubildung ist anhand des umfangreichen Gehölzbestandes, der bisher versiegelten Flächen und des Geländeabfalls zum Grundmühlenbach hin als mittel bis gering zu beurteilen. Der mengenmäßige und chemische Zustand des im Untersuchungsgebiet liegenden Grundwasserkörpers Dresden-Nord wird nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als gut eingeschätzt.

Der Bachlauf ist im Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans als bedingt naturnah einzustufen und hat hier ein mittleres Selbstreinigungsvermögen. Die Teiche sind als naturnah zu bewerten, sie besitzen auf Grund ihrer geringen Größe ein geringes Selbstreinigungsvermögen und sind daher empfindlich gegenüber Verschmutzung / Schadstoffeintrag. Da die Gewässer des Plangebietes nicht Gegenstand der WRRL sind, liegen hierfür keine Aussagen zum ökologischen und chemischen Zustand vor.

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser

Vorbelastungen des Schutzgutes liegen nicht vor.

2.4.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung

Auf das Schutzgut Wasser hat die Rücknahme des Geltungsbereiches keine Auswirkungen.

- **Kein Einfluss der Planänderung**

2.5 Schutzgut Luft und Klima

2.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand des Schutzgutes Luft und Klima

Das Plangebiet ist Teil eines klimatisch gering belasteten Siedlungsgebietes mit geringer Verdichtung und starker Durchgrünung. Es besitzt aber keine klimatischen Ausgleichsfunktionen gegenüber höher belasteten Gebieten, jedoch kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für das Gebiet selbst.

Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima

Bei der Bewertung der Bedeutung von Klimaräumen werden die Funktionen:

- bioklimatische Ausgleichsfunktion (Kaltluftproduktion, Kalt- und Frischluftleitbahnen)
- lufthygienische Ausgleichsfunktion (Frischluftproduktion, Ausfilterung von Luftschadstoffen) berücksichtigt.

Bioklimatische Ausgleichsfunktion

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich keine Flächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Luftleitbahnen.

Immissionsschutzfunktion

Waldgebiete besitzen eine lufthygienische Ausgleichsfunktion, die in der Sauerstoffproduktion und der Bindung von Luftschadstoffen und Staubpartikeln besteht. Staub und andere feste oder flüssige Schmutzpartikel, die die Luft mit sich führt, werden auf Äste und Blätter der Bäume niedergeschlagen. Besonders wirksam sind geschlossene Bestände und dichte Waldmäntel.

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine lufthygienische Ausgleichsfunktion gegenüber höher belasteten Gebieten, jedoch kleinräumig für das Wohngebiet selbst.

Vorbelastungen des Schutzgutes Luft und Klima

Vorbelastungen des Schutzgutes liegen nicht vor.

2.5.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung

Auf das Schutzgut Klima und Luft hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss. Die kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion des ehemaligen Forellensparks bleibt vom Rückfall in den planungsrechtlichen Außenbereich unberührt.

➤ **Kein Einfluss der Planänderung**

2.6 Schutzgut Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung

2.6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Ausgangszustand des Schutzgutes Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Plangebiet und dessen Umgebung durch Einfamilienhausbebauung sowie dazugehörige große Gartenflächen mit vielfältigem Grün- und Gehölzbestand geprägt, welcher das Ortsbild auflockert und wichtige ökologische Funktionen übernimmt.

Darüber wird das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets durch das als LSG unter Schutz gestellte Seifersdorfer Tal bestimmt.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild, Landschaftserleben, naturbezogene Erholung

Die Erhaltung der „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in ihrer natürlich und kulturhistorisch geprägten Form sowie die Erhaltung der natürlichen Erholungseignung der Landschaft ist ein Ziel des Naturschutzes und in den Naturschutzgesetzen verankert (BNatSchG, SächsNatSchG). Natur und Landschaft üben Wirkungen auf den Menschen aus, die auf das sinnliche Erleben der Landschaft ausgerichtet sind, welches auch das Störungspotenzial mit einschließt.

Die im Untersuchungsgebiet vorherrschenden Grünflächen mit umfangreichem Gehölzbestand sind stark strukturiert und weisen durch ihre Nachbarschaft zu Wasserflächen eine hohe Vielfalt auf. Sie sind daher für das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.

Für die Erholungsnutzung spielt das Plangebiet selbst eine Rolle als siedlungsnaher Freiraum, das Seifersdorfer Tal in unmittelbarer Nachbarschaft besitzt darüber hinaus eine hohe Bedeutung für die naturbezogene Kurzzeiterholung.

Die Waldfunktionskartierung weist den Waldflächen im Seifersdorfer Tal mehrere Waldfunktionen zu (Erholungsfunktion Stufe I, Landschaftsschutzgebiet).

Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild

Vorbelastungen des Schutzgutes liegen nicht vor.

2.6.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans entfällt die im rechtswirksamen B-Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ im Bereich des Flst. 210/7.

Ursprüngliche Absicht der Stadt Radeberg bei der Aufstellung des B-Plans 2006 war neben der Erhaltung / Sicherung des Gehölzbestandes, perspektivisch den Park um die Forellenteiche wieder der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Aus diesem Grund wurde das Flst. 240/7 als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Da die Fläche im Rahmen einer Zwangsversteigerung im Jahr 2009 in Privatbesitz überging, wird diese Planungsabsicht seitens der Stadt Radeberg, einen öffentlichen Park zu schaffen, bereits seit längerem nicht mehr verfolgt.

Die Rücknahme des Geltungsbereiches und der damit verbundene Rückfall des Flurstücks in den planungsrechtlichen Außenbereich hat keinen Einfluss auf das Landschaftsbild, da der gegenwärtig vorhandene Waldbestand ebenso wie die ursprünglich geplante Parkanlage durch landschaftsbildprägenden Gehölzbestand bestimmt ist.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion sind ebenfalls keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da das bisherige Planungsziel nicht umgesetzt wurde und die Fläche auch gegenwärtig keine öffentliche Parkanlage ist. Im Untersuchungsgebiet stehen mit dem nahegelegenen Seifersdorfer Tal ausreichend andere der Erholungsnutzung dienende Flächen zur Verfügung.

➤ **Keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung**

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Planungsgebiet hat archäologische Relevanz, insofern greift § 14 SächsDSchG.
Das Gebäude der Forellenschänke steht als Einzelbaudenkmal unter Denkmalschutz.

2.7.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung

Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat die Änderung des Bebauungsplans keinen Einfluss.

Die künftige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ist nach Maßgabe des § 35 BauGB als Einzelvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich möglich. Der Bestand des Baudenkmals wird damit nicht gefährdet.

Die denkmalschutzrechtlichen Hinweise des B-Plans zur archäologischen Grabungspflicht ergeben sich direkt aus dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz und sind auch bei Einzelbauvorhaben außerhalb eines B-Plans zu beachten.

➤ **Kein Einfluss der Planänderung**

2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Grundsätzlich bestehen zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen. Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter ab.

Da für die einzelnen Schutzgüter im vorliegenden Fall nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden konnten, sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht betroffen.

2.9 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung wäre die Erweiterung der Forellenschänke zum Sondergebiet Fremdenverkehr zulässig. Damit verbunden wären Eingriffe in Natur und Landschaft, die allerdings aufgrund des rechtswirksamen B-Plans zulässig wären und mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen auch ausgeglichen sind.

2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Da durch die Planänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit derartiger Maßnahmen.

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben von der Planänderung unberührt, da diese außerhalb des aufgehobenen Teil-Geltungsbereiches des B-Plans liegen.

2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die ursprüngliche Planungsabsicht, der Forellenschänke langfristig die Möglichkeit einer Erweiterung der gastronomischen Einrichtung um Pension um Übernachtungskapazitäten und Tagungsräume zu geben, wird nicht mehr weiterverfolgt. Das Gebäude steht seit geraumer Zeit nach Aufgabe der gastronomischen Nutzung leer. Da es unter Denkmalschutz steht, regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Gebäude nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB (Zulässigkeit der Änderung / Nutzungsänderung von erhaltenswerten, die Kulturlandschaft prägenden Gebäuden). Eine großzügige Erweiterung des Gebäudebestandes soll nicht mehr erfolgen.

Aufgrund des entfallenden Planungserfordernisses gibt es zur Reduzierung des Geltungsbereichs keine alternative Planungsmöglichkeit.

Innerhalb des verbleibenden Geltungsbereiches wurden mit Ausnahme der aufschiebenden Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die Zulässigkeit der Bebauung der innerhalb des Waldabstandes liegenden Teile der überbaubaren Grundstücke sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Dächern mit weniger als 30° Dachneigung bei vollständiger Dachbegrünung keine Änderungen vorgenommen. Beide Änderungen wirken sich nicht auf die Umwelt aus, die Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist daher nicht erforderlich.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Durch die konkreten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen konnten die zu erwartenden Beeinträchtigungen ohne größere Schwierigkeiten abgeschätzt werden. Zusätzliche technische Verfahren waren nicht erforderlich.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da durch die Planänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Notwendigkeit der Umweltüberwachung.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ im OT Liegau-Augustusbad der Stadt Radeberg wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurde festgestellt, dass die Reduzierung des Geltungsbereiches im Bereich der Forellenschänke und des ehemaligen Forellenparks sowie die Ergänzung einzelner Festsetzungen für die im Geltungsbereich verbleibenden Wohngebietsflächen (ausnahmsweise Zulässigkeit von begrünten Flachdächern für Hauptgebäude; aufschiebende Bedingungen zur Bebauung der Flächen innerhalb des Waldabstandes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG verursachen.

Die Festsetzung von zusätzlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

QUELLEN:

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Stuttgart

FREISTAAT SACHSEN, 2015:
<https://geoportal.sachsen.de>

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, 2010:
Biotoptypenliste Sachsen. Freiberg

LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, 2015:
WebOffice Karte der Fachthemen zum Naturschutz, Boden, Geologie in Sachsen. Freiberg
<http://www.umwelt.sachsen.de>

MANNSFELD K., U. SYRBE. 2008:
Naturräume in Sachsen. Leipzig

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, 2010: Bodenbewertungs-
instrument Sachsen, 2009, Aktualisierung Januar 2010.

STADT RADEBERG, 2006
Bebauungsplan mit Integriertem Grünordnungsplan „Gebiet am Forellenweg“

STADT RADEBERG, 2004
Landschaftsplan für Radeberg, Stadt mit den Ortsteilen Liegau-Augustusbad, Großerkmannsdorf und
Ullersdorf - Stadt Radeberg