

# Große Kreisstadt Radebeul

## Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planteil B.2 – Begründung

---

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	24.06.2021 mit red. Erg. vom 08.02.2022
<b>Gemeinde:</b>	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 8 01445 Radebeul

---

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	2
1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen .....	4
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	8

## 1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die **vor aussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Große Kreisstadt Radebeul legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs-, oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

**Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Fabrikstraße/Uferstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt (Parallelverfahren). Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Daher beschränkt sich dieser Umweltbericht auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen.**

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im südwestlichen Teil der Großen Kreisstadt Radebeul zwischen der Fabrikstraße und der Uferstraße.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1519, 1519/b, 1520, 1565/3 sowie Teile der Flurstücke 1536 und 1551 der Gemarkung Kötzschenbroda und weist eine Gesamtfläche von ca. 3,26 ha auf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: Fabrikstraße
- im Osten: Wohnbebauung Uferstraße
- im Süden: Uferstraße
- im Westen: Kleingartenanlage

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird vom Altstandort der ehemaligen Autopflegemittel Leipzig (Wako GmbH) und eines ehemaligen Schrotthandels eingenommen. Das ehemalige Firmengelände liegt größtenteils brach und umfasst

---

neben Produktionshallen auch die Ruine der ehemaligen Fabrikantenvilla sowie die Reste des dazugehörigen Parks, in dem wertvoller Altbaumbestand vorhanden ist. Teile der vorhandenen Gebäude sowie die Freiflächen werden von Kleingewerbetreibenden durch ein soziokulturelles Angebot und als Lagerflächen genutzt. Entlang der Grenze zur Uferstraße befindet sich ebenfalls wertvoller Altbaumbestand ansonsten sind im südlichen Bereich des Plangebietes einzelne Obstbäume vorhanden.

Im östlichen Teil des Plangebietes ist ein gewerbliches Unternehmen ansässig. Neben den langgestreckten Gebäuden wird der Standort durch eine Ahornhecke geprägt. Im Süden grenzt an das Gewerbegrundstück ein Garten mit Gehölzbestand an.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage und daran angrenzend ein Gewerbegebiet. Unmittelbar nördlich der Fabrikstraße grenzen gewerbliche Nutzungen an den Geltungsbereich, nordöstlich wiederum Wohnbebauung. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich nach Süden fort und begrenzt die Änderungsfläche im Osten. Die südliche Plangebietsgrenze wird von der Uferstraße gebildet, jenseits dieser liegt der relativ steile Böschungsbereich des Elbufers.

Mit Beschluss SR 34/17-14/19 fasste der Stadtrat am 26.04.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 92 „Fabrikstraße/Uferstraße“. Das Planungsziel beinhaltete die Entwicklung einer urbanen Wohnbebauung unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Lärmschutzes. Dabei sollten die ansässigen Gewerbebetriebe an der Fabrikstraße in ihrer unternehmerischen Tätigkeit (einschließlich Entwicklungsperspektiven/ Führung Wirtschaftsverkehr) nicht eingeschränkt werden.

Fachgutachterlichen Untersuchungen und Abstimmungen mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Meißen ergaben, dass eine an das bestehende Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung ohne Einschränkungen der Gewerbetreibenden (z.B. Einschränkungen im Betriebsregime bzw. erhebliche Lärmschutzmaßnahmen) nicht realisierbar ist.

Mit Beschluss SR 31/18-14/19 wurde daher das Planungsziel des Bebauungsplanes geändert. Neues Planungsziel ist die Schaffung von ergänzenden Gewerbeflächen entlang der Fabrikstraße unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasser- und Lärmschutzes. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass östlich an das Plangebiet angrenzend bereits schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden ist. Daher soll nur nichtstörendes Gewerbe zulässig sein. Der südliche Bereich des Plangebietes bleibt als Grünbereich erhalten.

Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung von Bauleitplänen besteht für die Große Kreisstadt Radebeul hinsichtlich der Art der zukünftigen baulichen Nutzung, da sich die zu überplanende Fläche als Gewerbebrache in einem Gebiet mit heterogener Struktur aus Wohnen, Gewerbe und anderen Nutzungen wie z.B. Kleingärten sowie Landwirtschaft befindet. Durch das unkontrollierte Aufeinandertreffen von störintensiven und störanfälligen Nutzungen entstehen früher oder später Konflikte.

---

Durch die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitpläne sollen zukünftige Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden.

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, kann die Planungsabsicht nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in eine Gewerbliche Baufläche und Grünfläche umgewandelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient als Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe und somit der Konfliktbewältigung, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Erhaltung der Grünbereiche an der Elbaue.

## **1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2013) enthält Grundsätze und Ziele zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Sachsens und stellt eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit raumordnerische Gesamtkonzeption dar.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen. (i. S. § 1 Abs. 4 BauGB)

folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2013 sind maßgebend:

**Z 2.2.1.6** „Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.“

**Z 2.2.1.7** „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.“

**G 2.2.1.1** „Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.“

---

In Karte 1 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 ist die Stadt Radebeul als Mittelzentrum ausgewiesen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dient zudem der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen bzw. der Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Somit erfolgt keine Zunahme von Siedlungs- oder Verkehrsflächen.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes steht mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013 im Einklang.

### Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/Osterzgebirge sind die Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Raumordnungsgesetz sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des LEP Sachsen regionsspezifisch räumlich und sachlich ausgeformt.

folgende Aussagen werden im Regionalplan zum Plangebiet getroffen:

Laut **Karte 2 „Raumnutzung“** grenzt im Süden ein Vorranggebiet Arten und Biotopschutz an das Plangebiet an. Das südliche Plangebiet wird als Grünfläche dargestellt somit erfolgt ein Übergang bzw. ein Puffer zwischen dem Vorranggebiet und den Baugebieten.

Laut **Karte 3 – „Kulturlandschaft“** liegt das Plangebiet im sichtexponierten Elbtalbereich sowie im Sichtbereich zu einem historischen Kulturdenkmal in weiträumig sichtexponierter Lage.

Die neuen Bauvorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB nach Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Somit ist das Einfügen in das Ortsbild sichergestellt.

Laut **Karte 4 – „Vorbeugender Hochwasserschutz“** befindet sich der überwiegende Geltungsbereich im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Anpassung an Nutzungen (geringe Gefahr). In Bereichen mit Überschwemmungsgefahr sollen daher alle Nutzungen an die jeweils anzutreffende Gefahrenintensität, also an die bei Hochwasser zu erwartenden Wassertiefen bzw. Fließgeschwindigkeiten angepasst werden. In den Bereichen mit geringer Gefahr liegen als Orientierungshilfe für nachfolgende Planungen eine mögliche Wassertiefe unter 0,5 m und ein spezifischer Abfluss unter 0,5 m<sup>2</sup>/s vor.

Durch die Festsetzung einer hochwasserangepassten Bauweise im Bebauungsplan erfolgt die Anpassung an den Hochwasserschutz.

Der südliche Geltungsbereich liegt im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz mit der Funktion Anpassung an Nutzungen (hohe Gefahr). Gemäß Grundsatz G 4.1.4.7 sollen noch unbebaute Bereiche innerhalb des Vorbehaltsgebietes von

---

Bebauung freigehalten werden. Besiedelte Bereiche in diesen Vorbehaltsgebieten sollen bei Nutzungsaufgabe als Freiraum wiederhergestellt werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes soll durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche dargestellt werden und entspricht somit dem Grundsatz.

Laut **Karte 5 – „Landschaftsbereiche mit besonderen Nutzungsanforderungen bzw. Sanierungsbedarf“** liegt das Plangebiet in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet. Gemäß Ziel Z 4.1.3.4 sind in den regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebieten unter Beachtung ökologischer und ökonomischer Erfordernisse auf der Grundlage von Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Dekontaminationsmaßnahmen bzw. Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Mittel- bis langfristig ist eine Grundwasserbeschaffenheit zu erreichen, die der Zielstellung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie sowie Gesetzen und Verordnungen entspricht.

Die konkreten Sanierungsmaßnahmen werden durch die zuständige Bodenschutz- und/oder Wasserbehörde festgelegt. Derzeit liegen noch keine Maßnahmen vor.

#### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll folgende Umwandlung erfolgen:

Umwandlung von Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche und Grünfläche

Der Landschaftsplan sieht für den westlichen und südlichen Teil des Plangebietes eine Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche vor. Der östliche Bereich ist als Wohngebiet/Mischgebiet/Sondergebiet dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Belange abgewogen und aus der extensiven Nutzung wurde eine intensive Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Fabrikstraße/Uferstraße“ wird durch die festgesetzte Grünfläche im Süden dem Landschaftsplan entsprochen. Die westlich gekennzeichnete Wiesenfläche widerspricht den Planungszielen der Flächennutzungsplanänderung.

---

### Fachgesetzliche Vorgaben

Insbesondere folgende fachgesetzliche Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes sind für die Bauleitplanung von Bedeutung:

**§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB** „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 der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

- Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, die Änderung von Bauflächen und die Sicherung von Grünflächen. Eine Neuinanspruchnahme von Flächen findet nicht statt.

**§ 18 Abs. 1 BNatSchG** „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

**§ 1a Abs. 3 BauGB** „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtliche erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach ! Abs. 7 zu berücksichtigen“

- Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichs- Bilanzierung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Fabrikstraße/Uferstraße“ erstellt.

### Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten

1. wild lebenden Tieren 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

---

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Wasserrechtliche Bestimmungen

Aufgrund der Lage in einem Überschwemmungsgefährdeten Gebiet sind insbesondere die wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Sächsischen Wassergesetzes zu beachten.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wurde im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 92 „Fabrikstraße/Uferstraße“ durchgeführt. Es sind keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf brachliegende und bereits bebaute und erschlossene Gebiete bzw. sichert er die unbebauten Bereiche als Grünfläche.