

ANLAGE ZUM

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 03  
WOHNGEBIET MEISSNER BERG  
RADEBURG WEST**

STADT: RADEBURG  
LANDKREIS: DRESDEN - LAND  
REG.BEZIRK: OST-SACHSEN

**BEGRÜNDUNG**

FASSUNG VOM: 24.03.1994



**INHALT:**

I.	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>Seite 3</b>
II.	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>Seite 4</b>
III.	<b>BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN</b>	<b>Seite 13</b>
IV.	<b>ARTENLISTEN</b>	<b>Seite 19</b>



## I. ALLGEMEINES

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Grenze der westlichen Erweiterung der Stadt Radeburg aus dem Jahre 1979.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden durch die Landstraße nach Meißen ( L.I.O. Nr.174 )
- Im Westen durch die Flurgrenze 861/1 entlang des Wasserwerks und den unbefestigten Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Flurgrenze.
- Im Osten durch die Grenze der Flur 855/3 und die Garagen der bestehenden Neubausiedlung sowie der Straße "Meißner Berg".
- Im Norden durch die nördliche Böschung des vorhandenen Binnengrabens vom westlich gelegenen Wirtschaftsweg zur Großenhainer Straße ( L.I.O. Nr.91).

Der Geltungsbereich umfasst außerdem den Geländestreifen zwischen der beschriebenen Ostgrenze und der Großenhainer Straße längs des Binnengrabens und der geplanten Straßenanbindung des Gebietes an die Großenhainer Straße sowie die geplante Verlängerung der Straße "Meißner Berg" zu dieser Anbindung.

### 2. AUFGABENSTELLUNG

Schaffung eines Wohngebietes mit ca. 590 Wohneinheiten auf dem Stadtgebiet der Stadt Radeburg in Form einer Stadterweiterung nach Westen.

### 3. ERFORDERNIS

Zur Zeit besteht in Radeburg erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum. Beim Amt für Wohnungswirtschaft sind ca. 750 Wohnungsuchende gemeldet. Die Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes Radeburg Süd mit ca. drei- bis viertausend geplanten Arbeitsplätzen wird den Bedarf an Wohnraum weiter erhöhen.

Die Stadt Radeburg rechnet in den nächsten 10 Jahren mit einem Ansteigen der Einwohnerzahl von derzeit ca. 5.000 Einwohnern auf ca. 7.000 Einwohner.

Die Stadt Radeburg ist im "Gesetz über die Vorläufigen Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und Landschaftsordnung im Freistaat Sachsen" als Unterzentrum festgesetzt und übernimmt als solches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für die Bevölkerung eines Nahbereiches mit rund 15.000 Einwohnern.

Die Stadt besitzt einen direkten Zugang zur überregionalen Achse Dresden - Berlin und liegt in der Randzone des Verdichtungsraumes mit Oberzentrum Dresden. Auf Grund ihrer Lage und Funktion ist für die Stadt Radeburg eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich.

(Aus der Stellungnahme des regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal / Osterzgebirge vom 28.09.1993)



Um dem bestehenden und dem zu erwartenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und um eine kontinuierliche und geordnete Stadtentwicklung mit einem ausgewogenen Verhältnis von Wohn- und Gewerbeflächen zu gewährleisten, erachtet es die Stadt Radeburg für erforderlich, ein neues Wohngebiet auszuweisen.



## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03 WOHNGEBIET MEISSNER BERG RADEBURG WEST**

### **1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

- 1.1. Der Bebauungsplan ist entsprechend §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Radeburg (Entwurf Stand Januar 1991) entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht rechtskräftig, er wird derzeit im Parallelverfahren geändert und ergänzt (§8 Abs.3 BauGB).
- 1.2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nach §4 BauNVO sind neben Wohngebäuden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.3. In Abstimmung mit dem Landratsamt des Landkreises Dresden wurde der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes als Fläche für einen ersten Bauabschnitt der gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnungsneubauf Flächen gewählt. Weitere Bauabschnitte sind in nördlicher Richtung angrenzend möglich.

### **2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

- 2.1. Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- 2.2. Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Großen Röder, es können laut Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Sachsen prähistorische Fundflächen auftreten. Diese sind nach der weiterhin gültigen Verordnung zum Schutze und zur Erhaltung ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmäler vom 28.05.1954 geschützt.



### 3. BESTAND

#### 3.1. BESTAND INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

##### 3.1.1. Oberflächenbeschaffenheit, Bodenverhältnisse

Das Gebiet ist frei von Bebauung und wird als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Entlang des Binnengrabens verläuft beidseitig ein insgesamt ca. 25 m breiter Wiesenstreifen, der teilweise mit Obstbäumen und Strauchgehölzen bewachsen ist.

Das Gelände fällt vom höchsten Bereich im Südwesten (beim Wasserwerk) nach Ost-Nordost, im nördlichen Bereich nach Norden ab.

Die Höhen variieren von 158 m bis 184 m über NN .

Das Gefälle beträgt ca. 6-8 % .

Im Planungsgebiet steht je nach Lage gut bis sehr gut tragfähiger Boden an. Teilweise ist mit auftretendem Schichtenwasser zu rechnen.

Unter einer 0,15 bis 1,10 m dicken Mutterbodenschicht steht eng abgestufter Feinsand mit einer Mächtigkeit bis ca. 3,0 m an. Diesem folgen die Verwitterungsprodukte der Grauwacke als Kiese aus plattig kantigem Material.

Die Mächtigkeit dieser Schicht schwankt zwischen 0,3 und 3,0 m .

Allen Schichten unterlagert tritt Fels in Form als Grauwacke und Granit auf.

Entlang der Westgrenze und der Ostgrenze steht Fels ab ca. 3,0 m Tiefe an.

Auf das Baugrundgutachten der Geophysik GGD mbH, Leipzig vom 30.07.1992 und vom 03.02.1994 wird hingewiesen.

Bodenklassen nach DIN 18300:

Oberboden	Bodenklasse 1
Sande, Sand-Schluff-Gemisch	Bodenklasse 3
Gesteinszersatz, Kies	Bodenklassen 3 - 6
Fels (Grauwacke, Granit)	Bodenklasse 7

##### 3.1.2. Altlasten

Aus der Geschichte des Planungsgebietes als landwirtschaftlich genutzte Fläche sind Altlasten nicht zu erwarten.

Altlasten betreffen allenfalls die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ( Bodenbewirtschaftung mit Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden).

##### 3.1.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des ca. 21,0 ha großen Geltungsbereiches sind fast ausschließlich im Besitz des Erschließungsträgers, der GbR Bauland GmbH / GE Gewerbebau GmbH, München und der Stadt Radeburg.

Die Stadt Radeburg strebt gemeinsam mit dem Erschließungsträger an, diejenigen Grundstücke, die sich in sonstigem Privatbesitz befinden, durch Tausch oder Kauf für das geplante Vorhaben nutzbar zu machen.



### 3.1.4. Verkehrsflächen und Leitungen

Folgende Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen liegen auf dem Gelände,

- Die Straße "Meißner Berg" ist die Hauptanbindung für die bestehende Neubausiedlung.  
Die Straße wird mit beidseitigen Fußwegen ausgebaut, und dient auch der Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Landstraße nach Meißen (L. I. O. Nr. 174).
- An der Nordgrenze des Geltungsbereiches verläuft ein Binnengraben. Der Binnengraben und die angrenzenden Wiesenflächen werden als Grünfläche erhalten.
- Das Planungsgebiet wird im nördlichen Bereich von einer überregionalen Gasversorgungsleitung in Ost-West-Richtung gequert.
- Auf der Höhe der Straße Meißner Berg läuft eine Wasserversorgungsleitung ( WT 250 ) in das Planungsgebiet.
- Entlang der Landstraße nach Meißen verläuft in einem Abstand von ca. 15 m eine erdverlegte 20 KV Leitung und ein Steuerkabel der Sächsischen Frischeier- Geflügel GmbH.
- Im Planungsgebiet liegen erdverlegte Mittelspannungskabel der Energieversorgung Sachsen Ost AG. Die Leitungsführung ist im Lageplan eingetragen, soweit bekannt. Auf die Bestandspläne der Energieversorgung Sachsen Ost AG wird hingewiesen.
- Die nördliche Hälfte des Planungsgebietes wird von einem in der Lage nicht näher bekannten Telekom-Kabel gekreuzt.  
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an dem Kabel vermieden werden. Es ist erforderlich , daß sich die Bauausführenden vom Fernmeldebezirk 22 in 01097 Dresden, Hospitalstr. 18, Tel. 0351-562559, in die genaue Lage einweisen lassen.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes werden ungünstig gelegene Leitungen (Bebauung) in eine günstigere Lage verlegt.

## 3.2. BESTAND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

- 3.2.1. An der Südwestgrenze des Gebietes liegt der Trinkwasservorratsbehälter der Stadt Radeburg. Mit einem ca. 10 bis 20 m breiten Grünstreifen soll die vorhandene Zufahrtsallee und der Grünbereich um den Trinkwasserbehälter gestalterisch mit in das Planungsgebiet eingebunden werden.
- 3.2.2. An der Ostgrenze befinden sich die Garagen für die bestehende Neubausiedlung. Die bisherige Nutzung der Garagen bleibt erhalten. Die zur Garagenanlage gehörige Böschung (im Geltungsbereich) wird durch eine Stützmauer ersetzt.



### 3.2.3. Schallimmission

Entlang der Landstraße nach Meißen (L.I.O. Nr.174) ist mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 zu rechnen.

In der Schalltechnischen Untersuchung des Institutes für Umweltschutz und Bauphysik der Planungsgesellschaft Obermeyer Planen und Beraten, München, vom 19.11.1993, wurde der Lärm aus der Straße an den geplanten Wohngebäuden nach der RLS-90 berechnet und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 beurteilt. Um diese Werte einzuhalten, ist der Bau einer Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Unter der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten durchgehenden 3 m hohen Lärmschutzwand auf der vollen Länge der südlichen Grenze des Planungsgebietes treten Überschreitungen nur noch in den Eckbereichen des Bebauungsgebietes in Strassennähe auf sowie im Dachgeschoß der beiden ersten Bebauungsreihen.

Dies betrifft das Gebäude an der Einmündung der Sammelstraße 1 in die Landstraße nach Meißen, das letzte Gebäude an der Anliegerstraße 6 talseits und das erste Gebäude an der Anliegerstraße 20 bergseits. An diesen Gebäuden müssen von den zukünftigen Bauherren zusätzliche planerische und oder passive Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude vorgenommen werden. Als geeignete Maßnahmen kommen z.B. bei der Grundrißgestaltung eine von der Straße abgewandte Orientierung der Wohn- und Schlafräume in Betracht; bzw. bei der Planung der Fassadenöffnungen der Einbau von Schallschutzfenster. Die Wirksamkeit der getroffenen zusätzlichen Maßnahmen muß der Bauherr in den Baugenehmigungsunterlagen nachweisen. Dabei sind die Bestimmungen der DIN 4109 bezüglich des Außenlärms zu beachten.

Für die vorhandene Wohnbebauung südlich der Landstraße nach Meißen, entsteht bei einer straßenseitig absorbierend ausgeführten Lärmschutzwand nach RLS-90, nur eine geringfügige Pegelerhöhung der vorhandenen Lärmbelastung. Die geringfügige Erhöhung des Lärmpegels liegt maximal bei 0,5 dB(A) und führt zu keiner hörbaren Lärmerhöhung.

Auf die Schalltechnische Untersuchung des Institutes für Umweltschutz und Bauphysik der Planungsgesellschaft Obermeyer Planen und Beraten, München, vom 19.11.1993 und vom 22.03.1994 wird hingewiesen.



#### 4. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

##### 4.1. ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

- 4.1.1. Das Wohngebiet liegt an der Landstraße nach Meißen. Die Verkehrerschließung erfolgt von der Landstraße 174 über die vorhandene Straße "Meißner Berg" und von der Landstraße 91 (Großenhainer Straße) über eine neue Straßenanbindung.  
Die Planung der Knotenpunkte im Einmündungsbereich der Sammelstraße 1 in die Landstraße 174 und im Einmündungsbereich der Sammelstraße 6 in die Landstraße 91 sind mit dem Straßenbauamt Meißen und der Polizeidirektion Dresden abzustimmen.  
Die Sichtdreiecke an den Einmündungs- und Knotenpunktbereichen sind freizuhalten. Bepflanzungen sind nur bis 0,8 m Höhe zulässig.
- 4.1.2. Zur Einbindung in das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz verläuft ein Fuß- und Radweg im Grünzug längs der Landstraße 174 nach Meißen.

##### 4.2. INNERE ERSCHLIESSUNG

- 4.2.1. An der südlichen Einfahrt in das neue Wohngebiet ist ein Kreisverkehr angeordnet, der die Verteilung der Verkehrsströme von der Sammelstraße 1 ("Meißner Berg") in die Sammelstraßen 2, 4, und 5 übernimmt.  
Die Zufahrt zur bestehenden Neubausiedlung ist möglich wie bisher.
- 4.2.2. Die Sammelstraßen 3, 4, und 5 erschließen die einzelnen Quartiere.  
Zur Gliederung und als verkehrsberuhigende Maßnahme ist in diesen Straßen je eine platzartige Aufweitung mit seitlichen Längsparkern angeordnet.
- 4.2.3. Die kleinteilige Erschließung der Quartiere übernehmen die Anliegerstraßen, die als Mischfläche für KFZ-, Fußgänger- und Radverkehr ausgebildet sind. Sie sind dem Verlauf der Höhenlinien angepaßt.  
Um den Grünzügen gestalterischen Vorrang zu geben und die Benutzung durch den Anliegerverkehr einzuschränken, sind die Anliegerstraßen im Bereich der Grünzüge im Querschnitt reduziert und entsprechend gestaltet (z.B. Pflasterung oder unversiegelter Straßenbelag).  
Die Anliegerstraßen an Süd- und Westgrenze sind untereinander mit einem für Müll- und Rettungsfahrzeuge befahrbaren Weg verbunden.
- 4.2.4. Die Straßenquerschnitte sind wie folgt festgelegt:

a) Sammelstraße 1:

Fahrbahnbreite:	5,50 m
Gehweg beidseitig	1,50 m

b) Sammelstraße 2:

Fahrbahnbreite:	5,00 m
Längsparkstreifen einseitig:	2,00 m
Gehweg beidseitig:	1,50 m



- c) Sammelstraßen 3, 4, 5 :
- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| Fahrbahnbreite:           | 4,75 m |
| Gehweg einseitig:         | 1,50 m |
| Schutzstreifen einseitig: | 0,50 m |
- d) Sammelstraße 6 von SS 2 bis Abzweig :
- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| Fahrbahnbreite:           | 5,00 m |
| Gehweg einseitig:         | 1,50 m |
| Schutzstreifen einseitig: | 0,50 m |
- e) Sammelstraße 6 von Abzweig bis Großenhainer Str.:
- |                           |        |
|---------------------------|--------|
| Fahrbahnbreite:           | 5,50 m |
| Gehweg einseitig:         | 1,50 m |
| Schutzstreifen einseitig: | 0,50 m |
- f) Anliegerstraßen 1 bis 21 :
- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Fahrbahnbreite ( Mischfläche ) : | 5,00 m |
|----------------------------------|--------|
- g) Anliegerwege 1, 2 :
- |            |        |
|------------|--------|
| Wegbreite: | 3,00 m |
|------------|--------|

4.2.5. Die Realisierung des Erschließungsnetzes ist in Baustufen von Süden nach Norden entsprechend dem Fortgang der Ansiedlungstätigkeit vorgesehen.

4.2.6. Durch die Anlage von Verkehrsanlagen entstehende Höhendifferenzen werden durch Böschungen ausgeglichen.

#### 4.3. RUHENDER VERKEHR

4.3.1. Notwendige private Stellplätze sind grundsätzlich als Parkierungsfläche auf privaten Grund ausgewiesen. Für die Baugebiete mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen (Geschoßwohnungsbau) und für das Reihenhausbaugebiet sind die erforderlichen Stellplätze als dezentrale Gemeinschaftsanlagen vorgesehen.

In den Baugebieten für Einzelhäuser und Doppelhaushälften ist die Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit werden Stellplätze, Garagen und die davor liegenden Stauräume zu Kleinheiten zusammengefaßt, die den Straßenraum gliedern, das Wenden von Fahrzeugen sowie eine nachbarschaftliche Nutzung ( z.B. Kinderspiele ) ermöglichen.

Die Festsetzung der Stellplätze und Zufahrten als unversiegelte Fläche grenzt öffentliche und private Flächen ohne Einfriedung voneinander ab.

4.3.2. Entsprechend dem zu erwartenden Stellplatzbedarf für Kurzzeitparker und Besucher des Wohngebietes sind Parkierungsflächen auf öffentlichen Grund festgesetzt. Diese befinden sich, zu dezentralen Einheiten zusammengefaßt, entlang der Sammelstraße 2 und entlang der platzartigen Aufweitungen in den Sammelstraßen 3, 4, und 5 als einseitige Längsparkstreifen. An dem Endpunkt der Sammelstraße 5 befindet eine Stellplatzanlage.



4.4. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

4.4.1. Das Gebiet soll in das Busnetz der Stadt Radeburg eingebunden werden.



## 5. VERSORGUNG, ENTSORGUNG

### 5.1. WASSERVERSORGUNG

- 5.1.1. Die Wasserversorgung für das Wohngebiet wird durch den Wasserzweckverband WAB GmbH bereitgestellt.  
Bei der Planung sind folgende Punkte mit der WAB GmbH abzustimmen:
- Die Umverlegung der Trinkwasserleitung DN 200 AZ.
  - Die Errichtung einer Druckerhöhungsstation.
  - Die Erschließung des Wohngebietes mit einer Ringleitung.
  - Die Schaffung von verschiedenen Druckzonen.

### 5.2. ELEKTRIZITÄT

- 5.2.1. Die Stromversorgung des Gebietes wird von der Energieversorgung Sachsen Ost AG bereitgestellt.
- 5.2.2. Von der geplanten 110 KV Umspannstation an der Radeberger Straße in der Stadt wird in das Planungsgebiet ein Abzweig geführt, der die drei Trafostationen im Wohngebiet versorgt.

### 5.3. GAS

- 5.3.1. Das Planungsgebiet wird an die regionale Gasleitung der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH angeschlossen. Das Versorgungsnetz im Gebiet wird vom gleichen Energieversorger erstellt und betrieben.

### 5.4. ABWASSERENTSORGUNG

- 5.4.1. Innerhalb des Gebietes ist die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorgesehen.
- 5.4.2. Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlagswasser werden über den geplanten Gebietssammelkanal zur geplanten Gebietskläranlage Promnitztal (bis zu deren Fertigstellung Interimskläranlage am gleichen Standort) in Radeburg abgeführt. Beides befindet sich derzeit in der Planung.
- 5.4.3. Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände ist möglicherweise wegen oberflächennahem Festgestein nur teilweise möglich. Überschüssiges Regenwasser wird gesammelt und abgeführt.  
Unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser wird über ein eigenes Regenwasserkanalnetz gesammelt und in die Große Röder eingeleitet.

### 5.5. TELEKOMMUNIKATION

- 5.5.1. Das Wohngebiet wird an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.



## 5.6. VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG

## 5.6. VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG

Die Versorgung der im Gebiet wohnenden Bevölkerung mit Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und mit Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Einrichtungen gegeben. Zusätzlich wirkt sich die Stadtnähe zur Versorgung der Bewohner des Gebietes günstig aus. Das Stadtzentrum von Radeburg ist zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

### 5.6.1. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf

Zu Fuß ist in ca. 5 bis 10 Minuten der vorhandene Supermarkt mit 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Großenhainer Straße, gegenüber der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet zu erreichen. Ein zweiter Supermarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist direkt neben der Zufahrt zum Wohngebiet geplant.

Im Hotel Radeburger Hof an der Großenhainerstraße ist neben einem Restaurant und einer Bar eine Diskothek integriert, deren Zielpublikum insbesondere die Radeburger Jugend ist.

Im Zentrum der bestehenden Neubausiedlung am Meißner Berg ist für Anfang 1995 die Eröffnung einer Gaststätte mit Biergarten geplant.

Außerdem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in geringem Umfang Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und die Möglichkeit kleiner gastronomischer Einrichtungen vorgesehen.

Die Stadt Radeburg ist bestrebt, auf dem Grundstück zwischen den Sammelstraßen 4 und 5 am Anger Läden und Kleingastronomie anzusiedeln, um die erwünschte städtebauliche Wirkung (Auftakt des Gebietes, Stadtteiltrreffpunkt) zu akzentuieren.

### 5.6.2. Einrichtungen für Bildung, Kultur und Soziales

In unmittelbarer Nähe des geplanten Wohngebiet Meißner Berg, im Nordosten, befindet sich das Schulgelände der Hans-Eisler-Schule mit Grund- und Förderschule.

Die Schulsporthalle und der Sportplatz der Hans-Eisler-Schule wird in den Nachmittags- und Abendstunden von den Radeburgern Vereinen genutzt. Bis Ende 1994 soll auf dem gleichen Gelände ein öffentlich nutzbares Kleinspielfeld als Basketball-, Handball- und Bolzplatz eingerichtet werden. Das Kleinspielfeld soll von den Jugendlichen der vorhandenen Neubausiedlung und des geplanten Wohngebietes Meißner Berg genutzt werden.

Östlich der Hans-Eisler-Schule auf dem Gelände des ehemaligen Heizhauses möchte die Arbeiterwohlfahrt e.V. Mitte 1995 einen Kindergarten eröffnen.

### 5.6.3. Spielflächen

Im geplantem Wohngebiet sind innerhalb der beiden Quartiersgrünzüge je eine Spielfläche im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt worden.

Die Größe der Spielfläche und die Verteilung der Spielflächen orientiert sich an der DIN 18034 Tabelle 1 "Flächen und Ausstattungen für Spiele im Freien, Planungsgrundlagen".



Im geplanten Wohngebiet Meißner Berg werden ca. 1.770 Einwohner leben. Nach DIN 18034 Tab.1 errechnet sich eine Fläche von 5.320 m<sup>2</sup> die als öffentliche Spielfläche im Planungsgebiet auszuweisen ist.

-----	für Kinder bis 6 J.	ist auf der priv. Baufläche vom Einzelbauherr zu erstellen
0,75 m <sup>2</sup> x 1.770 Ew	für Kinder von 6 bis 12 J.	1.330 m <sup>2</sup>
0,75 m <sup>2</sup> x 1.770 Ew	für Kinder von 12 bis 18 J.	1.330 m <sup>2</sup>
		<b>2.260 m<sup>2</sup></b>
1,50 m <sup>2</sup> x 1.770 Ew	für Erwachsene und Familie	2.660 m <sup>2</sup>
		<b>5.320 m<sup>2</sup></b>

Die Spielfläche für Kinder von 6 bis 18 Jahren wird von den beiden öffentlichen Spielflächen in den Grünzügen mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.860 m<sup>2</sup> gedeckt. Die Verteilung der beiden Spielflächen im Planungsgebiet ist so gewählt worden, daß der Einzugsradius von 300 m nach DIN 18034 eingehalten wird.

Die nach DIN 18034 erforderliche Spielfläche von 2.660 m<sup>2</sup> für Erwachsene und Familie wird im Planungsgebiet nicht gesondert ausgewiesen. Dieser Fläche stehen die öffentlichen Grünflächen von ca. 5 ha zur Freizeitnutzung entgegen. Innerhalb dieser Flächen ergeben sich insbesondere in den parkartig gestalteten Quartiersgrünzügen und dem Anger vielfältige Möglichkeiten zum Spielen, zum Verweilen und zum Spaziergehen.

## 6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 6.1. EINBINDUNG IN DIE BESTEHENDE SITUATION

- 6.1.1. Der Entwurf sieht eine auf das natürliche Hanggelände orientierte städtebauliche Gestaltung vor. Die Bebauung läuft parallel zu den Höhenlinien und schmiegt sich dem natürlichen Gelände an.
- 6.1.2. Der Übergang des neuen Wohngebietes in die umgebende Landschaft wird mit der Anordnung eingeschossiger Bebauung und einem der Bebauung vorgelagerten Grüngürtel an der Grenze zum Landschaftsraum erreicht. Die beiden inneren Quartiersgrünzüge öffnen sich an der Westgrenze des Planungsgebietes mit Aufweitungen zur Landschaft. So werden Blickbeziehungen zum Promnitztal und zu dem im Osten verlaufenden Höhenrücken offengehalten.
- 6.1.3. Den fünfgeschossigen vorhandenen Wohngebäuden der Neubausiedlung ist eine dreigeschossige Bebauung mit Geschoßwohnungen vorgelagert, die einen maßstäblichen Übergang über die zweigeschossigen Doppelhäuser zu den eingeschossigen Einzelhäusern herstellt.
- 6.1.4. Mit dem geplanten Anger an der Straße Meißner Berg (Sammelstraße 1) erhalten die bestehende Neubausiedlung und das neue Wohngebiet eine städtebaulich definierte Eingangssituation. Die vorgesehene Ansiedlung von Läden für den täglichen Bedarf und von Kleingastronomie lassen die Bildung



eines Identifikationspunktes für beide Wohngebiete erwarten.  
Ein öffentlicher Fußweg führt durch das mittlere Gebäude am Anger und bezieht den dahinter liegenden Grünzug als Erlebnis- und Erholungsbereich in die Eingangssituation des Wohngebietes mit ein.

## 6.2. DIE EINZELNEN TEILGEBIETE

Im geplanten Wohngebiet findet sich eine Mischung von Geschosßbauten, Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einzelhäusern. Die einzelnen Baugebiete sind durch Grünzüge und Erschließungsstraßen in einzelne Nachbarschaftsbereiche bzw. Quartiere gegliedert.

Analog der radialen Erschließungsstraßen bzw. der Quartiersgrünzüge läßt sich das geplante Wohngebiet in Bauabschnitte unterteilen und etappenweise von Süden nach Norden erschließen.

- 6.2.1. Die Baugebiete für Geschosßwohnungen befinden sich direkt an der Haupterschließung des Gebietes, den Sammelstraßen 1 und 2  
Die Zufahrt zu diesen Wohngebäuden ist somit ohne Verkehrsbelastung der anderen Baugebiete möglich.
- 6.2.2. Das Reihenhausgebiet bildet einen in sich abgeschlossenen Bereich, der von der Sammelstraße 2 erschlossen wird. Die Stellplätze sind den einzelnen Reihenhauszeilen dezentral als Gemeinschaftsanlagen zugeordnet.  
Die Reihenhäuser bilden den maßstäblichen Übergang von der offenen Landschaft zu den dreigeschoßigen Wohngebäuden.
- 6.2.3. Der gesamte westliche Hang wird mit Einzelhäusern bebaut. Mit Ausnahme der zweigeschossigen Doppelhaushälften, die als differenzierter Höhenübergang zu den dreigeschossigen Wohnbauten angeordnet sind, sind die Einzelhäuser mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Die Einzelhausbebauung gliedert sich in

- freistehende Einzelhäuser
- Einzelhäuser, mit Garagen zu Einheiten verbunden
- Doppelhaushälften

In den Einzelhausbaugebieten wird durch die festgesetzte Baulinie ein definierter Straßenraum geschaffen.

Die Zusammenfassung von Stellplätzen, Garagen und Zufahrten zu Kleinheiten gliedert den Straßenraum.

Die Einfriedung der Stellplätze und Zufahrten ist nicht vorgesehen, so daß der Straßenraum Aufweitungen erhält, die das Wenden von PKW sowie auch nachbarschaftliche Aktivitäten (z.B. Kinderspiele) zulassen.

- 6.2.5. Die Wohngebiete für Einzelhäuser werden durch die beiden inneren Grünzüge gegliedert. Die Grünzüge stellen die Verbindung zur Landschaft her, nehmen die Kinderspielplätze auf und dienen den Bewohnern des neuen Wohngebietes als Erholungszone. Die Grünzüge bieten vielfältige Blickbeziehungen, sowohl in die angrenzenden Anliegerstraßen, als auch auf den östlich gelegenen Höhenrücken.

## 6.3. BAULICHE GESTALTUNG

- 6.3.1. Die äußere Gestaltung der Bauwerke im Wohngebiet soll zu einer gemeinsamen gestalterischen Ausprägung des Stadtteilbildes bei einer großen Viel-



falt möglicher Haustypen und Detaillösungen beitragen.

- 6.3.2. Dem Bebauungsplan ist ein Gestaltungsplan beigegeben, der jeden vorgesehenen Haustyp in diesem Sinne erläutert. Die dort beschriebenen Gestaltungsgrundsätze sind in Form von Ansichten als Prinzipzeichnungen beispielhaft dargestellt.



#### 6.4. GEMENDELISTE DER WOHNBEBAUUNG

	Häuser	Wohneinheiten
Einfamilienhäuser	109	109
Einfamiliendoppelhäuser	36	36
Zweifamiliendoppelhäuser	16	32
Reihenhäuser	30	30
6.3.1. Summe der Einzelhäuser	191	207
6.3.2. Summe der Geschößwohnungen	20	387 ca.
6.3.3. Summe aller Wohnhäuser	211	594 ca.

#### 7. FLÄCHENBILANZ

7.1. Fläche des Geltungsbereiches	21,06 ha	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2,44 ha	12,0 %
Öffentliche Grünfläche	5,36 ha	25,0 %
7.2. Summe der öffentlichen Flächen	7,80 ha	37,0 %
Baugebiet für Einzelhäuser	6,22 ha	29,5 %
Baugebiet für 1-Fam.-Doppelhaushälften	1,40 ha	6,7 %
Baugebiet für Reihenhäuser	0,76 ha	3,6 %
Baugebiet für 2-Fam.-Doppelhaushälften	0,91 ha	4,3 %
Baugebiet für Geschößwohnungen	3,97 ha	18,9 %
7.3. Summe der Bauflächen	13,26 ha	63,0 %

Flächenermittlung mit Polarplanimeter auf Plangrundlage M 1/1000

#### 8. KOSTEN

8.1. Die Erschließung wird durch einen privaten Erschließungsträger getragen und vorfinanziert.



### III. BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 03 WOHNGEBIET MEISSNER BERG RADEBURG WEST

#### 1. STÄDTEBAULICHES UND GRÜNORDNERISCHES STRUKTURKONZEPT

Das Planungsgebiet liegt an einem flach geneigten Hang, die städtebauliche Struktur der geplanten Bebauung orientiert sich am natürlichen Höhenverlauf des Geländes, die Baugebiete sind gegliedert und zur Landschaft eingefaßt durch vier etwa Ost-West gerichtete Grünzüge.

Die innerhalb des Gebietes liegenden Grünschnitten liegen im Gefälle des Hanges und erhalten den Bezug zur Landschaft sowie die Möglichkeit, den gewachsenen Geländeverlauf auch im besiedeltem Zustand zu erfassen.

Der Übergang des Baugebietes zur Landschaft soll durch naturnahe Gehölz- und Wiesenzone gestaltet werden und dem gesamten Siedlungsbereich eine bisher nicht vorhandene Ortsrandeingrünung bringen, die das Stadtbild Radeburgs positiv mitprägt.

Die im vorliegenden Freiraumkonzept ausgewiesenen Grünzüge sind Teil eines zusammenhängenden grünen Netzes der übergeordneten Grünstruktur, deren Rückgrat das Promnitztal bildet.

#### 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Für das Planungsgebiet existiert kein Landschaftsplan, der Grünordnungsplan kann daher nicht aus einer übergeordneten Grünplanung entwickelt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das östlich gelegene Tälchen der Promnitz als übergeordneter Grünzug ausgewiesen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind der Wiesen- und Gehölzstreifen längs des Binnengrabens am Nordrand des Geländes und ein etwa 20 m breiter Streifen entlang der Landstraße 174 am Südrand als Grünflächen/Grünzüge festgelegt.

#### 3. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

##### 3.1. Pflanzen- und Tierwelt

Das Planungsgebiet kann in drei Teilflächen mit unterschiedlicher Vegetation eingeteilt werden. Im beiliegenden Bestandsplan zum Grünordnungsplan Nr.03 sind die Lage der Teilflächen und die Standorte der geschützten Biotope eingetragen.

Auf das Gutachten des Bestands und die Bestandsaufnahme der Pflanzen- und Tierwelt von Herrn Holger Uhlich, Weixdorf wird hingewiesen.

##### 3.1.1. TF 1 - Landwirtschaftliche Ackerfläche

Die Ackerfläche stellt eine segetale Unkrautgesellschaft dar. Schnell wechselnde Fruchtfolgen und Einsatz von Düngemitteln sowie Herbiziden haben die Gesellschaften nivelliert. Es lassen sich verschiedene Formen von Hackfrucht und Getreideunkrautgesellschaften einteilen:

- Segetal-Unkrautgesellschaften



- Ackerfrauenmantel-Kamillen-Gesellschaft
  - Ackerwildkrautfluren und ruderal einjährige Gesellschaften
  - Sommerfruchtkulturen auf basenarmen Böden
- Gefährdete Gesellschaften oder Ackerwildkräuter wurden nicht gefunden.  
Die Ackerfläche ist als Nahrungsgebiet für Großvögel (Graureiher) interessant.

### 3.1.2. TF 2 - Extensivgrünland

Im wesentlichen handelt es sich um eine ruderalisierte Feuchtwiese. Die Ruderalisierung der Fläche fällt am Oberlauf des Grabens mehr auf als am Unterlauf. Einzelne Gehölze (Apfel, Holunder, Esche, Weide), besonders am Oberlauf, lockern das Gebiet auf.

Die grabennahen Bereiche werden vorwiegend von einem Rainfar-Beifuß-Gestrüpp eingenommen.

Die feuchteren Wiesenbereiche beherrscht eine Tiefland-Glatthaferwiese. Bemerkenswerte Arten dieser Fläche sind die gefährdete Sumpfscharfgarbe und das Moorlabkraut.

Die trockeneren Bereiche werden von einem Weidengras-Breitwegerich-Trittrasen besiedelt, der bereits zu TF 3 überleitet.

Besonders schützenswert sind die intakten Bereiche mit Sumpf-Schafgarbe und Moor-Labkraut im Mittel- und Unterlauf des Grabens.

Die Gehölze am Oberlauf des Grabens sind Vermehrungs- und Nahrungsgebiete einiger Kleinvogelarten (Sumpfmehse, Erlenzeisig).

### 3.1.3. TF 3 - Mager- und Trockenrasenstandorte

Es handelt sich hier um fluviatile Rödersedimente, die beim Bau der vorhandenen Wohnblöcke vom Rödertal her aufgeschoben wurden. Dementsprechend sind hier Gesellschaften der mageren Böden zu finden. Durch die Aufschiebungen wirkt das Gebiet sehr inhomogen.

Hauptsächlich wird die Fläche von einer Vogelfuß-Silbergrasflur besiedelt. Die Charakterarten Kleiner Vogelfuß und Silbergras kommen in gutem Bestand vor.

Die Böschungflächen sind Lebensraum der Zauneidechse und diverser Heuschreckenarten.

### 3.1.4. Natürliche Vegetation

Als natürliche Vegetation für den Geltungsbereich ist der Komplex erlenreicher Wälder anzusehen. Hierzu gehören die Pflanzengesellschaften der Erlen- und Erlen-Eschenwälder und der Stieleichen-Hainbuchenwälder.

Der Komplex erlenreicher Wälder ist die Pflanzengesellschaft, die unter den heutigen Klima- und Bodenbedingungen von Natur aus vorherrschen würde. Dieser Komplex symbolisiert das Mosaik standortspezifischer Gesellschaftsreihen.

(Atlas der Deutschen Demokratischen Republik. Karte 12: Natürliche Vegetation. Gotha, Leipzig: Haak, 1976)

## 3.2 BODEN

Im Bebauungsgebiet steht unter einer 0,15 bis 1,10 m dicken Mutterbodenschicht eng abgestufter Feinsand mit einer Mächtigkeit bis ca. 3,0 m an.



Diesem folgen die Verwitterungsprodukte der Grauwacke als Kiese aus plattig kantigem Material. Die Mächtigkeit dieser Schicht schwankt zwischen 0,3 und 3,0 m .

Allen Schichten unterlagert tritt Fels in Form von Grauwacke und Granit auf. Entlang der Westgrenze und der Ostgrenze steht Fels ab ca. 3,0 m Tiefe an. Auf das Baugrundgutachten der Geophysik GGD mbH, Leipzig vom 30.07.1992 wird hingewiesen.

### 3.3 WASSER

In niederschlagsreichen Perioden kann über den Festgesteinen zeitweise oberflächennahes Sickerwasser auftreten. Teilweise ist mit auftretendem Schichtenwasser zu rechnen.

### 3.4 KLIMA- UND LUFTHYGIENE

Das Baugebiet wird in Ost-West- Richtung von zwei Grünzügen an der Landstraße nach Meißen und am Binnengraben gestreift, die in ihrer östlichen Verlängerung Klimaschneisen zum Promnitztal bilden.

### 3.5 LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD

Das Planungsgebiet ist zur Zeit geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung. Es liegt an einem Hang, der vom höchsten Bereich im Südwesten nach Ost-Nordost, im Nordbereich nach Norden abfällt. Die Höhen variieren von 158 m bis 184 m ü.NN, das Gefälle beträgt ca. 6-8 %. Der derzeitige Ortsrand in diesem Bereich (vorhandene Neubausiedlung) weist nur sehr vereinzelt Gehölz- und Baumbestand auf, die relativ hohe Bebauung steht ohne definierten "Ortsrand" in der Landschaft.

### 3.6 GRÜNFLÄCHENVERSORGUNG UND NAHERHOLUNG

Die bestehenden Ackerflächen mit den beiden ansatzweise vorhandenen Grünzügen (Binnengraben, Landstraße nach Meißen) stellen für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete einen direkten Bezug zum umgebenden Landschaftsraum dar.

Die Aufwertung der Grünausstattung in diesen Grünzügen im Zuge der Ansiedlungstätigkeit wird ihre Funktion als Naherholungsfläche verstärken, zusammen mit den neugeplanten parkähnlichen Grünzügen entsteht ein vernetztes Freiflächen- und Wegesystem mit hohem Nutzungswert.

## 4. KONZEPT DER GRÜNORDNUNG ZIELE UND MASSNAHMEN

- 4.1. **1. Ziel:** Als Beitrag zum Artenschutz und zur Wiederansiedlung momentan nicht vorhandener Arten sowie aus kleinklimatischen Gründen ist eine ausreichende Grünausstattung zu schaffen.

#### Maßnahmen:

- Festsetzung von größeren zusammenhängenden Grünflächen, die ausgehend von der übergeordneten Grünzugstruktur ein kleinteilig vernetztes System darstellen.



- Intensive Durchgrünung der Freiflächen unter vorwiegender Verwendung heimischer, standortgerechter Vegetation (siehe Artenlisten).
- Bepflanzung der Straßenräume mit straßenbegleitenden Bäumen.
- Durchgrünung der Baugebietsflächen in Form von Privatgärten unter vorwiegender Verwendung heimischer, standortgerechter Vegetation.
- Bepflanzung von Parkplätzen mit hochstämmigen Großbäumen.

4.2. **2. Ziel:** Ökologische Vielfalt

Maßnahmen:

- Ökologische Vielfalt wird ermöglicht durch die differenzierte Durchgrünung des gesamten Baugebietes.
- Vernetzung der Grünstrukturen bei hoher Durchlässigkeit (Artenmigration).
- Vermeidung von Barrieren für Kleinlebewesen (Zaunsockel etc.)

4.3. **3. Ziel:** Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Durchgangsmöglichkeiten für ein leistungsfähiges Wege- und Naherholungssystem.

Maßnahmen:

- Geh- und Radfahrrechtsflächen innerhalb der zu öffentlichen Grünräume als Alternative zu Straßenverbindungen.
- Ausbildung von grünen Angern.
- Anlage von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Kinderspielplätzen.

4.4. **4. Ziel:** Um die negative Auswirkung auf den Naturhaushalt zu mildern, ist die Oberflächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die oberirdischen Stellplätze auf privatem Grund.
- Festsetzung von Grünflächen auf öffentlichem und privatem Grund.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 POSITIV

- Aufbau eines hochwertigen Vegetationsbestandes in der ausgeräumten Landschaft, partielle Renaturierung landwirtschaftlich genutzter Flächen



- Erhaltung und Ausbau von durchgehenden Grün- und Wegeverbindungen in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung.
- Aktivierung und Verbesserung von Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten durch neugeschaffene Grünräume und Erweiterung des Fuß und Radwegenetzes.

## 5.2 NEGATIV

- Geringfügige Geländeänderung bzw. -modellierung.
- Zunahme des Anteils an versiegelten Flächen.
- Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und somit Kaltluftbereichen.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG:

Die Planungen für das Wohngebiet Meißner Berg in Radeburg West betreffen fast alle Umweltschutzgüter.

Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben eine große Anzahl von Einwirkungen zur Folge. Den negativen Einflüssen stehen jedoch Chancen zur Aufwertung der derzeitigen Situation gegenüber.

Insgesamt erscheint die geplante Bebauung und Besiedlung dieses Geländes als möglich, wenn die beschriebenen und festgelegten Grundsätze und Vorstellungen zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes in vollem Umfang zum Tragen kommen.

### 6.1. MENSCH:

Auf die Anwohner in der Nachbarschaft des Gebietes kommen nur geringfügige Belastungen zu. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Straße Am Meißner Berg (Landstraße nach Meißen), hier ist mit mehr Verkehrsaufkommen als bisher zu rechnen.

Das neue Wohngebiet in seinem hochwertigen Umfeld wertet jedoch die gesamte Stadtteilsituation auf und kann so zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier beitragen.

Durch die Neuanlage von Erholungsflächen mit intensiver Nutzungsmöglichkeit verbessert sich das Angebot an wohnungsnahen, hochwertigen, und nutzbaren Freiflächen.

### 6.2. PFLANZEN UND TIERE, LEBENSRAUM:

Durch den Ausbau der Erschließung und Bebauung ist eine Veränderung des Geländes und der vorhandenen Lebensräume zu erwarten.

Die vorhandene Allee entlang der Landstraße nach Meißen (L. I. O. Nr.174) und die vorhandene Vegetation am Binnengraben werden erhalten und ergänzt.

Durch die Anlage von intensiv bepflanzten öffentlichen Grünflächen, die Eingrünung der Privatgrundstücke und die straßenbegleitenden Bäume wird kurz- und mittelfristig ein Ausgleich für den Verlust der jetzt landwirtschaftlich genutzten Vegetationsflächen geschaffen, diese Veränderungen bieten neuen Lebensraum für eine größere Artenvielfalt in Flora und Fauna als die derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen.



### 6.3. BODEN:

Zusätzliche Versiegelungen sind für das Schutzgut Boden zu erwarten. Eine lockere Bebauung der einzelnen Baugebiete soll dafür sorgen, daß der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. In jedem Fall wird die Bodenversiegelung mehr Flächenansprüche als bisher und damit Auswirkungen auf den Wasserabfluß haben. Bei evtl. notwendig werdenden Geländeänderungen ist auf einen standortgerechten Bodenaufbau zu achten.

### 6.4. WASSER

Wie das Schutzgut Boden wird auch das Schutzgut Wasser durch verstärkte Versiegelung beeinträchtigt.

### 6.5. KLIMA, LUFT:

Kleinklimatisch sind in jedem Fall Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich, Hochbauten verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch intensive Durchgrünung und das Vermeiden von Windschneisen und Verwirbelungen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima eingeschränkt werden. In vermehrtem Maße sind Luftschadstoffe durch den zunehmenden Straßenverkehr zu erwarten.

### 6.6. LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG:

Die geplanten Maßnahmen sind ein Eingriff in die Kulturlandschaft, das von der Landwirtschaft bestimmte Landschaftsbild wird verändert. Durch qualifizierte Landschafts- und Hochbauplanung kann das Landschaftsbild aufgewertet werden (Ortsrand).

Gleiches gilt für das Erholungspotential, der Verlust an weiträumiger Kulturlandschaft kann in Bezug auf den Erholungswert durch intensiv nutzbare Freianlagen kompensiert werden. Auf eine rechtzeitige Realisierung der Grünflächen ist hierbei zu achten, sie sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen angelegt werden.

Durch die festgesetzte Eingrünung der einzelnen Baugrundstücke innerhalb der Baugebiete entsteht eine feingliedrige Vernetzung der neu geschaffenen Grünsysteme.



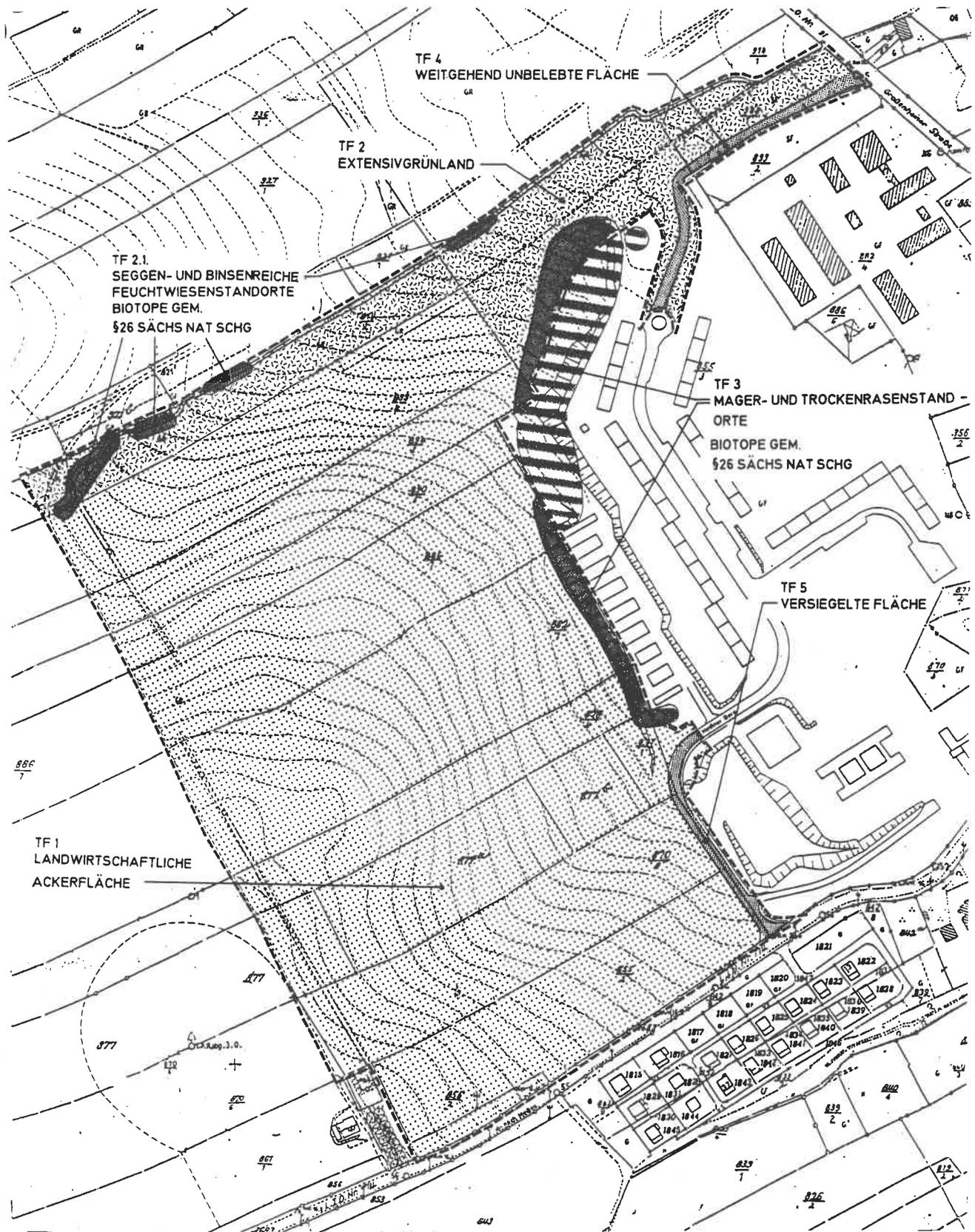
7. BEWERTUNG UND BILANZIERUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN  
EINSCHLIESSLICH DER MINIMIERUNG AUF DER EINGRIFFSFLÄCHE

7.1 BESTAND

Teilfläche	Größe in m2	Faktor Boden		Faktor Tiere und Pflanzen	
		Wert/m2	Wert d. Fläche	Wert/m2	Wert d. Fläche
1 Landwirtsch.	160.830	4	643.320	3	482.490
2 Extensivgrünland	38.997	8	311.976	8	311.976
2.1 Seggen- u. binsenreiche Feuchtwiesenstandorte	2.220	12	26.640	8	17.760
3 Mager- u. Trockenrasenstandorte	5.230	12	62.760	8	41.840
4 Weitgehend unbelebte Flächen	2.098	1	2.098	1	2.098
5 Voll- bzw. über 90% versiegelte Flächen	1.225	----	----	----	----
<b>Summe</b>	<b>210.600</b>		<b>1.046.794</b>		<b>856.164</b>



7.1.1. Lageplan  
Bestand Boden - Bestand Tiere und Pflanzen



## 7.2. KÜNFTIGER BESTAND WOHNGEBIET MEISSNER BERG

Teilfläche	Größe in m2	Faktor Boden		Faktor Tiere und Pflanzen	
		Wert/m2	Wert d. Fläche	Wert/m2	Wert d. Fläche
1 Gebäudeflächen einschl. Zufahrten und Stellplätze	47.947	1	47.945	1	47.945
2 Bauflächen ab GRZ 0,5 und Tiefgaragen ab 50 cm Substratabdeckung	84.655	4	338.620	4	338.620
3 Intensiv gepflegte Park- u. Grünanlagen	12850	3	38550	3	38550
4 Extensivgrünland	23.960	8	191.680	8	191.680
4.1 Seggen- u. binsenreiche Feuchtwiesenstandorte	1.840	12	22.080	8	14.720
5 Extensiv genutzte Flächen Extensiv gepflegte Parkanlagen	13.050	6	78.300	6	78.300
6 Weitgehend unbelebte Flächen	1.900	1	1.900	1	1.900
Voll- bzw. über 90% versiegelte Flächen	1.225	----	----	----	----
<b>Summe</b>	<b>210.600</b>		<b>719.075</b>		<b>711.715</b>



7.3. VERLUST

	Faktor Boden	Faktor Tiere und Pflanzen
Teilfläche Fläche	Wert der Fläche	Wert der
Wert der Eingriffsfläche (Bestand)	1.046.794	856.164
Wert des künftigen Bestandes Wohngebiet Meissner Berg	- 719.075	- 711.715
Ausgleichsvolumen	327.719	144.449



7.4. BEWERTUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ZUR  
MINIMIERUNG DES EINGRIFFS

Teilfläche	Größe in m <sup>2</sup>	Faktor Boden		Faktor Tiere und Pflanzen	
		Wert/m <sup>2</sup>	Wert d. Fläche	Wert/m <sup>2</sup>	Wert d. Fläche
1 Allee mit Wildobstsorten entlang der Verbindungsschleife an der Westgrenze	350	v. 4 auf 8	1.400	v. 4 auf 8	1.400
2 Feldgehölzhecken entlang der Grenzen der Quartiersgrünzüge	2.400	v. 6 auf 8	4.800	v. 6 auf 8	4.800
3 Feldgehölzhecken entlang der Westgrenze des Planungsgebietes	2.120	v. 6 auf 8	4.240	v. 6 auf 8	4.240
4 Streuobstwiese mit Wildobstsorten innerhalb der Teilfläche 2	23.960	v. 8 auf 12	95.840	v. 8 auf 12	95.840
5 Sicherung und Optimierung der Mager- und Trockenrasenstandorte innerhalb des Geltungsbereiches	1.860	v. 8 auf 12	7.440	v. 8 auf 12	7.440
6 Sicherung und Optimierung der Mager- und Trockenrasenstandorte außerhalb des Geltungsbereiches	8.400	12	100.800	8	67.200
7 Trockenbiotope im Grünstreifen nördlich des Geltungsbereiches (gleichwertiger und flächengleicher Ersatz für verlorengangene Mager- und Trockenrasenstandorte)	4.310	v. 8 auf 12	17.240	----	----
<b>Summe</b>			<b>231.760</b>		<b>180.920</b>



#### 7.4.1 Erläuterung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

##### 1. Allee mit Wildobstsorten

- 1.1 Fläche: An der Westgrenze zwischen vorh. Feldwirtschaftsweg und geplanter Verbindungsschleife für Müll- und Rettungsfahrzeuge.
- 1.2 Ziel:
- Ausbilden eines gegliederten und definierten Ortsrandes.
  - Wiederholung eines typischen Landschaftselementes.
  - Lebensraum für eine Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten.
- 1.3 Maßnahme:
- Die Fläche als Feldwiesenrandstreifen mit standortgerechten Arten (s. Artenliste) ausbilden.
  - Wildobstsorten als Hochstämme mit einem Achsabstand von ca. 7 m gem. Artenliste Pflanzen.
  - Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Pflanz- und Pflegekonzept abzustimmen.

##### 2. Feldgehölzhecke in den Quartiersgrünzügen

- 2.1 Fläche: Die beiden in Ost-West-Richtung liegenden Grünzüge innerhalb der Bebauung. Entlang der Grenzen zu den privaten Bauflächen. Der Grünzug im Norden des Planungsgebietes entlang der Landstraße nach Meißen. Entlang der Grenzen zu den privaten Bauflächen.
- 2.2 Ziel:
- Lebensraum für eine Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten.
  - Ansiedeln einheimischer Tier- und Pflanzenarten.
  - Verbindungselement und "Trittstein" von der offenen Landschaft in das Wohngebiet und umgekehrt.
- 2.3 Maßnahme:
- Entlang der Grenzen zu den privaten Bauflächen einen mind. 3 m breiten mehrstufigen Heckenstreifen anlegen. Es sollen heimische landschaftstypische Gehölzarten verwendet werden (s. Artenliste).
  - Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Pflanz- und Pflegekonzept abzustimmen.

##### 3. Feldgehölzhecke an der Westgrenze

- 3.1 Fläche: Pflanzstreifen zwischen der Westgrenze des Geltungsbereiches und den Grenzen zu den privaten Bauflächen.
- 3.2 Ziel:
- Lebensraum für eine Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten.
  - Ansiedeln einheimischer Tier- und Pflanzenarten.
  - Ausbilden eines definierten Ortsrandes.
  - Pufferzone zwischen offener Landschaft und Bebauung.
- 3.3 Maßnahme:
- Entlang der Grenzen zu den privaten Bauflächen einen mind. 5 m breiten mehrstufigen Heckenstreifen anlegen. Es sollen heimische landschaftstypische Gehölzarten verwendet werden (s. Artenliste).
  - Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Pflanz- und Pflegekonzept abzustimmen.



#### 4. Streuobstwiese mit Wildobstsorten

- 4.1. Fläche: Der Bereich des Extensivgrünlandes im Norden des Planungsgebietes.
- 4.2. Ziel:
- Ausbilden eines hochwertigen Lebensraumes für Vögel und Insekten (Nist- und Nahrungsplätze).
  - Wiedereinführen eines traditionellen Elementes der Kulturlandschaft.
  - Optimierung des vorhandenen Grünlandes unter Erhaltung seiner Eigenart.
- 4.3. Maßnahme:
- Pflanzung von Wildobstsorten als Hoch- und Halbstämme. Pro 100 m<sup>2</sup> ein Baum. Es sollen einheimische Arten (s. Artenliste) verwendet werden.
  - Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Pflanz- und Pflegekonzept abzustimmen.

#### 5. Mager- und Trockenrasenstandorte innerhalb des Geltungsbereiches

- 5.1. Fläche: Die Vorflächen der Böschungen an der Sammelstraße 6 und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Böschungsfäche innerhalb des Extensivgrünlandes.
- 5.2. Ziel:
- Sicherung des vorhandenen Biotops
  - Minimierung der Störung durch den Menschen (z.B.: spielende Kinder).
  - Erhaltung und Steigerung der Eigenart der verbleibenden Biotopfläche.
- 5.3. Maßnahme:
- Mind. 3 m breite Randpflanzung mit domänenreichen Arten als niederer, lückiger Bewuchs (s. Artenliste).
  - Die Bepflanzung der west- und südwestexponierten Böschungsbereiche ist so zu gestalten, daß der Mager- und Trockenrasencharakter der Plateaufläche langfristig erhalten bleibt.
  - Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Pflanz- und Pflegekonzept abzustimmen.

#### 6. Mager- und Trockenrasenstandorte außerhalb des Geltungsbereiches

- 6.1. Fläche: Die Böschungsfächen zwischen der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze und den Wohnblöcken in Plattenbauweise.
- 6.2. Ziel:
- Sicherung des vorhandenen Biotops
  - Minimierung der Störung durch den Menschen (z.B.: spielende Kinder).
  - Erhaltung und Steigerung der Eigenart der verbleibenden Biotopfläche.
- 6.3. Maßnahme:
- Mind. 3 m breite Randpflanzung mit domänenreichen Arten als standortgerechte Heckenpflanzung (s. Artenliste) am Böschungsfuß.
  - Die Bepflanzung der west- und südwestexponierten Böschungsbereiche ist so zu gestalten, daß der Mager- und Trockenrasencharakter der Plateaufläche langfristig erhalten bleibt.

- Optimierung der Fläche in ihrer Eigenart z.B. mit Steinschüttungen.
- Die Stadt Radeburg sichert mit einem Beschluß die Durchführung der Maßnahme. Die Maßnahme ist gleichzeitig mit der beginnenden Bebauung des Planungsgebietes durchzuführen.
- Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist ein Pflanz- und Pflegekonzept abzustimmen.

## 7. Trockenbiotope

7.1. Fläche: Innerhalb des Grünlandes nördlich des Geltungsbereiches (Flur 914/1, 921/1, 921a, 922, 927a, 927b).

7.2. Ziel:

- Ausgleich für die verlorengegangenen Trocken- und Magerrasenstandorte.
- Schaffung eines gleichwertigen und mind. flächengleichen Ersatzes
- Verwendung geeigneter Standorte innerhalb des Grünlandes z.B. entlang der mageren Standorte entlang der Feldwirtschaftswege.

7.3. Maßnahme:

- Auf einer Fläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup> ist ein Mager- und Trockenrasenstandort anzulegen. Hierzu ist der Oberboden abzutragen und durch begleitende Maßnahmen die Ansiedlung einer standortgerechten Pflanzen- und Tiergesellschaft zu fördern.
- Der Standort ist durch Randpflanzungen vor Störungen zu sichern.
- Die Stadt Radeburg sichert mit einem Beschluß die Durchführung der Maßnahme. Die Maßnahme ist gleichzeitig mit der beginnenden Bebauung des Planungsgebietes durchzuführen.
- Mit der unteren Naturschutzbehörde ist ein Pflanz- und Pflegekonzept abzustimmen.



## 7.5. BILANZ

	Faktor Boden	Faktor Tiere und Pflanzen
Teilfläche Fläche	Wert der Fläche	Wert der
Verlust durch Eingriffe (Bestand)	- 327.719	- 144.449
Gewinn durch Ausgleichsflächen (Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes)	+ 231.760	+ 180.920
Differenz	- 95.959	+ 36.471



## IV. ARTENLISTEN

### 1. ARTENLISTE BÄUME

#### HOCHSTÄMME

Straßenbegleitende Bäume entlang der Erschließungsstraßen

- (1) Sammelstraßen 1 und 2
- (2) Anliegerstraßen
- (3) Sammelstraßen 3, 4 und 5

#### 1.1. GROSSKRONIGE / MITTELKRONIGE BÄUME

<i>Corylus colurna</i>	(1)	(2)		BAUMHASEL
<i>Aesculus hippocastanum</i>	(1)		(3)	ROSSKASTANIE
<i>Robinia bessoniana</i>	(1)	(2)		AKAZIE
<i>Acer platanoides</i>	(1)	(2)	(3)	AHORN (BERGAHORN)
<i>Tilia cordata</i>	(1)		(3)	LINDE
<i>Tilia euclora</i>	(1)	(2)	(3)	LINDE
<i>Fraxinus excelsior</i>	(1)		(3)	ESCHE
<i>Platanus acerifolia</i>	(1)		(3)	PLATANE

#### 1.2. KLEINKRONIGE BÄUME

<i>Robinia pseudoacacia</i>		(2)		KUGELAKAZIE
<i>Crataegus carrierei</i>		(2)		APFELDORN
<i>Crataegus crus-galli</i>		(2)		HAHNENDORN
<i>Acer platanoides</i> "Globosum"		(2)		KUGELAHORN
<i>Betula verrucosa</i>		(2)		BIRKE
		(2)		OBSTBÄUME

### 2. ARTENLISTE GEHÖLZE

#### 2.1. FLÄCHIGE GEHÖLZPFLANZUNGEN UND SOLITÄRGEHÖLZE IM RASEN

<i>Acer pseudoplatanus</i>				BERGAHORN
<i>Acer platanoides</i>				SPITZAHORN
<i>Tilia cordata</i>				LINDE
<i>Fraxinus excelsior</i>				ESCHE
<i>Quercus robur</i>				EICHE
<i>Carpinus betulus</i>				HAINBUCHE
<i>Populus tremula</i>				ZITTERPAPPEL
<i>Sorbus aucuparia</i>				EBERESCHE
<i>Pinus austriaca-nigra</i>				SCHWARZKIEFER
<i>Pinus sylvestris</i>				WALDKIEFER
<i>Taxus baccata</i>				EIBE
<i>Fagus sylvatica</i>				BUCHE
<i>Betula verrucosa</i>				BIRKE

## 2.2. SONDERBÄUME:

Populus nigra "Italica"  
Aesculus hippocastanum "Camea"  
Robinia bessoniana  
Robinia pseudoacacia  
Salix alba pendula

SÄULENPAPPEL  
KASTANIE ROTBLÜHEND  
KUGELAKAZIE  
SCHEINAKAZIE  
HÄNGEWEIDE

## 3. ARTENLISTE STRÄUCHER

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Coryllus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Rosa, in versch. Sorten  
Ligustrum vulgare  
Ligustrum v. Lodense  
Lonicera xylosteum  
Malus i.s.  
Prunus sargentii  
Prunus laurocerasus  
Prunus spinosa  
Syringia vulgaris i.s.  
Viburnum burkwoodii  
Viburnum lantana  
Taxus baccata  
Taxus bacc. repandens  
Hedera helix

KORNELKIRSCH  
ECHTER HARTRIEGEL  
HASEL  
WEISSDORN  
PFAFFENHÜTCHEN  
HECKENROSE  
GEMEINER LIGUSTER  
NIEDRIGER LIGUSTER  
HECKENKIRSCH  
ZIERAPFEL  
SCHARLACH-KIRSCH  
LORBEERKIRSCH  
SCHLEHDORN  
FLIEDER  
OSTER-SCHNEEBALL  
SCHNEEBALL  
EIBE  
TAFELEIBE  
EFEU

## 4. ARTENLISTE KLETTERPFLANZEN

Clematis i.S.  
Hedera helix  
Lonicera i.S.  
Polygonum aubertii  
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"  
Aristolochia durior

WALDREBE  
EFEU  
GEISSBLATT  
KNÖTERICH  
WILDER WEIN  
WILDER WEIN  
GROSSBLUMIGE PFEIFENWINDE

## 5. ARTENLISTE GESCHNITTENE HECKEN

Carpinus betulus  
Ligustrum vulgare  
Cornus mas  
Taxus baccata

HAINBUCH  
GEMEINER LIGUSTER  
KORNELKIRSCH  
EIBE



6. ARTENLISTE FEUCHTSTANDORTE (Falls vorhanden)

6.1. BÄUME

Acer campestre  
Alnus i.S.  
Fraxinus excelsior i.S.  
Populus i.S.  
Prunus padus  
Quercus palustris  
Quercus robur  
Salix alba

FELDAHORN  
ERLE  
ESCHE  
PAPPEL  
TRAUBENKIRSCH  
SUMPFEICHE  
STIELEICHE  
SILBERWEIDE

6.2. STRÄUCHER

Cornus i.S.  
Cornus sanguinea  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus frangula  
Rosa arvensis  
Salix aurita  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus i. S.

HARTRIEGEL  
ROTER HARTRIEGEL  
PFAFFENHÜTCHEN  
HECKENKIRSCH  
FAULBAUM  
FELDROSE  
OHRWEIDE  
KORBWEIDE  
HOLUNDER  
GEMEINER SCHNEEBALL



7. ARTENLISTE BESTAND VOM 14.11.1993

DEUTSCHER NAME (Wissenschaftl. Name)	TF 1	TF 2	TF 3
ACKER-SENF ( <i>Sinapis arvensis</i> )	X		
ACKERHELLERKRAUT ( <i>Thlaspi arvense</i> )	X		
ACKERKRATZDISTEL ( <i>Cirsium vulgare</i> )		X	X
AUSDAUERNDER LOLCH ( <i>Lolium perenne</i> )	X		
BESEN-GINSTER ( <i>Sarothamnus scop.</i> ) (S)			X
BITTERES SCHAUMKRAUT ( <i>Cardamine amara</i> )		X	
BREIT-WEGERICH ( <i>Plantago major</i> )			X
ECHTE KAMILLE ( <i>Matricaria chamomilla</i> )	X		X
FELD-BEIFUSS ( <i>Artemisia campestris</i> )			X
FELD-STIEFMÜTTERCHEN ( <i>Viola arvensis</i> )	X		
FLATTERBINSE ( <i>Juncus effusus</i> )		X	
FLUTENDER SCHWADEN ( <i>Glyceria fluitans</i> )		X	
GEM. HORNKLEE ( <i>Lotus corniculatus</i> )			X
GEM. BLUTWEIDERICH ( <i>Lythrum salicaria</i> )		X	
GEM. HORNKRAUT ( <i>Cerastium holosteoides</i> )		X	X
GEM. FERKELKRAUT ( <i>Hypochoeris radicata</i> )			X
GEM. SCHAFGARBE ( <i>Achillea millefolium</i> )		X	X
GEM. RAINFARN ( <i>Tanacetum vulgare</i> )	X	X	
GEM. LÖWENZAHN ( <i>Taraxacum officinale</i> )	X		
GEM. GREISKRAUT ( <i>Senecio vulgaris</i> )	X		
GEM. KIEFER ( <i>Pinus sylvestris</i> ) (B)			X
GEM. BEIFUSS ( <i>Artemisia vulgaris</i> )	X		
GEM. ESCHE ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) (B)		X	X
GEM. KNAULGRAS ( <i>Dactylis glomerata</i> )	X	X	
GIERSCH ( <i>Aegopodium podagraria</i> )		X	
GLATTHAFER ( <i>Arrhenatherum elatius</i> )		X	
GOLDRUTE ( <i>Solidago cf. canadensis</i> )			



DEUTSCHER NAME (Wissenschaftl. Name)	TF 1	TF 2	TF 3
GROSSE BRENNESSEL ( <i>Urtica dioica</i> )		X	X
HÄNGE-BIRKE ( <i>Betula pendula</i> ) (S, B)			X
HASEN-KLEE ( <i>Trifolium arvense</i> )			X
HERBST-LÖWENZAHN ( <i>Leontodon autumnalis</i> )			X
HIRTENTÄSCHEL ( <i>Capsella bursa-pastoris</i> )	X		
HOPFENLUZERNE ( <i>Medicago lupulina</i> )			X
KANAD. BERUFKRAUT ( <i>Conyza canadensis</i> )			X
KLEB-LABKRAUT ( <i>Galium aparine</i> )		X	
KLEINER AMPFER ( <i>Rumex acetosella</i> )	X		
KL. VOGELFUSS ( <i>Ornithopus perpusillus</i> )			X
KRIECHENDER HAHNENFUSS ( <i>Ranunc. repens</i> )		X	X
KULTURAPFEL ( <i>Malus domestica</i> ) (B)		X	
MOOR-LABKRAUT ( <i>Galium uliginosum</i> )		X	
RAUHH. WEIDENRÖSCHEN ( <i>Epilobium hirsutum</i> )		X	
ROT-KLEE ( <i>Trifolium pratense</i> )			X
SCHARFER HAHNENFUSS ( <i>ranunculus acris</i> )		X	X
SCHILF ( <i>Phragmites communis</i> )		X	
SCHWARZER HOLUNDER ( <i>Sambucus nigra</i> ) (S)		X	
SILBERGRAS ( <i>corynephorus canescens</i> )			X
SPITZ-WEGERICH ( <i>Plantago lanceolata</i> )			X
STRAUSSGRAS ( <i>Agrostis spec.</i> )		X	
STUMPFBL. AMPFER ( <i>Rumex obtusifolius</i> )	X	X	
STUMPF-LABKRAUT ( <i>Galium palustre</i> )		X	
SUMPF-SCHAFGARBE ( <i>Achillea ptarmica</i> )		X	
TATARISCHER AHORN ( <i>Acer tataricum</i> ) (B)			X
TÜPFELHARTHEU ( <i>Hypericum perforatum</i> )	X		X
VOGEL-STERNMIERE ( <i>Stellaria media</i> )	X		
VOGEL-WICKE ( <i>Vicia cracca</i> )			X



DEUTSCHER NAME (Wissenschaftl. Name)	TF 1	TF 2	TF 3
WALD-SIMSE ( <i>Scirpus sylvaticus</i> )		X	
WEIDENRÖSCHEN ( <i>Epilobium spec.</i> )		X	X
WEISS-KLEE ( <i>Trifolium repens</i> )			X
WEISSER GÄNSEFUSS ( <i>Chenopodium album</i> )	X		
WIESEN-BÄRENKLAU ( <i>Heracleum sphond.</i> )		X	X
WIESEN-KERBEL ( <i>Anthriscus sylvestris</i> )		X	
ZAUN-WICKE ( <i>Vicia sepium</i> )			X



Aufgestellt  
München, den 24.03.1994  
Ba

OTTO SCHULTZ-BRAUNS BDA  
SEPP WANIE  
DIPL.-INGE. ARCHITEKTEN

FRIEDRICHSTR. 33  
80801 MÜNCHEN

TELEFON 089/390077  
TELEFAX 089/342993



*Schultz-Brauns*

