

BUND LV Sachsen e.V., Straße der Nationen 122, 09111 Chemnitz

Firma  
Bielenberg Architekten  
Böhmische Str. 28  
01099 Dresden  
per Mail: [mail@bielenberg-architekten.de](mailto:mail@bielenberg-architekten.de)

BUND für Umwelt und Natur-  
schutz Deutschland  
Landesverband Sachsen e.V.  
Straße der Nationen 122  
09111 Chemnitz  
Fon 0371 / 301 477  
Fax 0371 / 301 478

[info@bund-sachsen.de](mailto:info@bund-sachsen.de)  
[www.bund-sachsen.de](http://www.bund-sachsen.de)

Dr. David Greve  
Geschäftsführer  
[david.greve@bund-sachsen.de](mailto:david.greve@bund-sachsen.de)

**Bebauungsplan „Wohngebiet Fürstenberg“ in Meißen**  
**Ihr Schreiben vom 23. November 2021**  
**Unsere Stellungnahme**

Chemnitz, 28. Dezember 2021

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bielenberg,

wir lehnen den Bebauungsplan für das „Wohngebiet Fürstenberg“ in Meißen grundsätz-  
lich ab.

Im Einzelnen sehen wir folgende Punkte kritisch, die sich unseres Erachtens auch nicht  
durch eine Überarbeitung der Planungen „heilen“ lassen, weshalb wir die Einstellung  
der Planungen empfehlen.

1. Eingangs ist in der Begründung für den Bebauungsplan (S. 3.) ausgeführt:  
*„Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Regelungsinhalte des § 34 BauGB sind im vorliegenden Fall nicht ausreichend, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.“*  
Dies ist nicht ganz zutreffend. Das Gebiet des Bebauungsplanes „Fürstenberg“ ist nicht, wie die Begründung zum Bebauungsplan hier fälschlicherweise suggeriert, ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB). Vielmehr handelt es sich im Plan-  
gebiet ausnahmslos um Flächen, die im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen. Es kommt also nicht darauf an, ob die Regelungsinhalte des § 34 BauGB ausreichend sind oder nicht. Diese Regelung trifft hier nicht zu. Nach diesseitiger Auffassung ist die Regelung des § 35 BauGB völlig ausreichend, die gebotene geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ziel der (hier zutreffenden) „Außenbereichsvorschrift“ des § 35 BauGB ist es bekanntlich, Zersiedlung zu vermeiden, resp. zu begrenzen.
2. Weiter heißt es:  
*„In der Großen Kreisstadt Meißen besteht weiterhin Bedarf an individuellem Wohnraum, insbesondere für Familien und für Personen mit dem Wunsch nach selbstgenutztem Wohneigentum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Teil dieses Bedarfes gedeckt werden, da bestehende Einfamilienhausgebiete weitgehend*

Hausanschrift:  
BUND Sachsen  
Str. der Nationen 122  
09111 Chemnitz

Bankverbindung:  
GLS Bank  
IBAN DE57 4306 0967 116;  
7482 01  
BIC GENODEM1GLS

Spendenkonto:  
GLS Bank  
IBAN DE84 4306 0967 116;  
7482 00  
BIC GENODEM1GLS

Vereinsregister:  
Chemnitz VR 783  
Steuernummer:  
215/140/00740

Der BUND ist ein anerkannter Natur-  
schutzverband nach § 32 Sächsisches  
Naturschutzgesetz.  
Spenden sind steuerabzugsfähig.

*ausgelastet sind.“*

Dieser Aussage widersprechen wir. Eine Suche nach freistehenden (Miet-)Wohnungen in Meißen beim beliebten Immobilienportal Immoscout ergibt 131 Treffer.<sup>1</sup> Ähnlich sieht es bei der Suche nach Kaufimmobilien aus. Hier gibt es 56 Treffer.<sup>2</sup> So lässt sich weder die erste noch die zweite oben stehende Aussage belegen.

Hinzu kommt, dass mit dem Bebauungsplan Altzaschendorf für Einfamilienhäuser und Plossenweg/Kapellenweg für Mehrfamilienhäuser erst kürzlich Bebauungspläne aufgestellt wurden, die eben auch dem oben stehenden Ziel dienen sollen.<sup>3</sup> Dem gleichen Ziel dienen auch die Entwicklung des Wohngebiets am Albert-Mücke-Ring.<sup>4</sup> Im dritten Satz des oben zitierten Absatzes für die Begründung des Bebauungsplans wird von „*wirtschaftlich günstigen Bedingungen für Neubau*“ gesprochen. Das halten wir für eine falsche Darstellung der Verhältnisse.

Gerade mit den geplanten Maßnahmen am Fürstenberg dürfte es sich eher um höherpreisige Objekte handeln, die nicht für junge Familien geeignet sind. An keiner Stelle wird in der Begründung deutlich gemacht, auf welche Weise sichergestellt werden soll, dass tatsächlich „*wirtschaftlich günstige Bedingungen*“ geschaffen werden.

3. In „**2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**“ wird die Grenzlage der geplanten Bebauung zum angrenzenden Johannesfriedhof erwähnt sowie der notwendige Abstand von min. 35 Metern von Wohngebäuden zu Friedhofsanlagen gemäß Sächs-BestG. Nicht ausgeführt wird, warum im vorliegenden Fall die mögliche Ausnahme von geringerem Bauabstand ermöglicht werden soll, wie sie sich aus den z. T. erheblich geringeren Abständen der geplanten Gebäude in der Planzeichnung ergibt. Denn gerade die mehrfach erwähnte „grüne“ Lage der Bebauung legt die Nutzung dieses Grüns – und damit die Beeinträchtigung des unmittelbar angrenzenden Friedhofs nahe. Besonders deutlich wird dies im Nordosten der Anlage im Grenzbereich zum „Waldpark“, der eben ein Teil des Friedhofs ist.
4. In „**3.1 Raumordnung und Landesplanung**“ wird auf die „*Ausweisungen neuer Wohnbaugebiete [...] in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen*“ verwiesen. Mit Blick auf die Pendler\*innenströme im Landkreis Meißen ist auf ein erhebliches Pendler\*innen-Saldo zu Gunsten Dresdens auszugehen, was durch Zahlen zu belegen ist.<sup>5</sup> Mit Blick hierauf sollten, um, verkehrlich und ökologisch betrachtet, weitere Pendler\*innen-Bewegungen zu reduzieren, neue

---

<sup>1</sup> [www.immobilienscout24.de/Suche/de/sachsen/meissen-kreis/meissen/wohnung-mieten?enteredFrom=one\\_step\\_search](http://www.immobilienscout24.de/Suche/de/sachsen/meissen-kreis/meissen/wohnung-mieten?enteredFrom=one_step_search) (abgerufen am 28. 12. 2021)

<sup>2</sup> [www.immobilienscout24.de/Suche/de/sachsen/meissen-kreis/meissen/haus-kaufen?enteredFrom=one\\_step\\_search](http://www.immobilienscout24.de/Suche/de/sachsen/meissen-kreis/meissen/haus-kaufen?enteredFrom=one_step_search) (abgerufen am 28. 12. 2021)

<sup>3</sup> <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/stadt-meissen/beteiligung/themen/1026012/1041049>; <https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/stadt-meissen/beteiligung/themen/1023342> (je abgerufen am 28. Dezember 2021)

<sup>4</sup> [www.seeg-meissen.de/projekte/grundsteinlegung-fuer-15-reihenhaeuser](http://www.seeg-meissen.de/projekte/grundsteinlegung-fuer-15-reihenhaeuser) (abgerufen am 28. Dezember 2021)

<sup>5</sup> [www.pendleratlas.de/sachsen/landkreis-meissen](http://www.pendleratlas.de/sachsen/landkreis-meissen) (abgerufen am 28. 12. 2021)

Wohngebiete nahe dem Zielgebiet, also in unmittelbarer Nähe Dresdens und eben nicht in einem rund 20 km entfernt zum Dresdner Stadtzentrum gelegenen „Mittelzentrum“ geplant werden. Auf Seite 3 wird auf die „intelligenten Mobilitätskonzepte“, die offenbar auf den Seiten 11 und 12 weiter ausgeführt werden, verwiesen. Es ist aber kein intelligentes Mobilitätskonzept, wenn die neuen Bewohner\*innen des geplanten Quartiers eine absehbar rund 20 km lange Pendlerstrecke zu bewältigen haben. Vielmehr wird durch derartige Planungen beispielsweise der geplante Ausbau der S84 überhaupt erst notwendig gemacht. Anstatt einer Verkehrsvermeidung wird eine Verkehrsmehrung geplant: Denn es ist ein Vorbeiplanen an der Realität, wenn die Planer\*innen des neuen Quartiers davon ausgehen, dass die Bewohner\*innen die „1,5 km (Luftlinie) vom[zum] Bahnhof Meißen“ zu Fuß in ca. 20 min.“ (S. 4 und 11) zurücklegen werden. Gemäß MiD 2017 fallen Fußwegeanteile bei der Tagesstrecke kaum ins Gewicht.<sup>6</sup> Ergo werden diese 1,5 km Luftlinie (real sind es ca. 2,5 km Fußweg) nicht zu Fuss sondern mit einem anderen Verkehrsmittel zurückgelegt werden. Üblicherweise in einem Mittelzentrum mit rund 60%iger Wahrscheinlichkeit mit dem Auto.<sup>7</sup>

5. Missverständlich ist auf S. 7 die Aussage aus dem INSEK zitiert, Meißen stünde vor einem Bevölkerungszuwachs von 1,8% bis 2030. Diese Aussage suggeriert, dass die Bevölkerung bis 2030 in jedem Fall wachsen würde. Dabei ist die zugrundeliegende Grafik mit der Anmerkung unterschrieben, „der Vergleich erfolgt anhand von Variante 1, die die obere Grenze des zu erwartenden Annahmekorridors bis 2030 in der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose darstellt.“<sup>8</sup> Auf den Seiten 16 bis 18 des INSEK werden andere Varianten der Entwicklung der Einwohner\*innenzahl dargestellt. Diese gehen von einem weiteren Bevölkerungsrückgang aus!
6. Löblich zu erwähnen ist das „Stadtteilhaus“ an der Max-Kamprath-Straße. Allerdings wären die Stärkung bestehender Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei Heinrich-Heine-Str., Fleischerei am Kalkberg, Lebensmittelhandel Grundmannstr.) sicherlich zielführender als die Schaffung eines neuen Angebots, das in unnötige Konkurrenz zu bestehenden Angeboten tritt. Als „Stadtteilhaus“ böte sich beispielsweise das aktuell offenbar teilweise zur Vermietung frei stehende Gebäude an der Kreuzung Kalkberg/Oberspaarerstr./Boselweg an, das tatsächlich zentral im Kiez gelegen ist.
7. Im Abschnitt über „Umwelt- und Naturschutzbelange“ wird der Reiz des Geländes beschrieben, der aber eben durch die geplanten Baumaßnahmen weitestgehend zerstört wird, wenn der Vegetationsbestand nur an den Quartiersrändern erhalten wird und die Struktur der ehemaligen Ebereschenplantage nur ablesbar bleibt (S. 9). Der beiliegende Artenschutzbeitrag von MEP Plan ist leider wenig hilfreich. 27 Vogelarten wurden nachgewiesen. 25 davon „häufig“ – nach den Baumaßnahmen

---

<sup>6</sup> [www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017\\_Ergebnisbericht.pdf](http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/MiD2017_Ergebnisbericht.pdf) (abgerufen am 28. Dezember 2021), S. 48f.

<sup>7</sup> siehe Anm. 6, S. 47.

<sup>8</sup> [www.stadt-meissen.de/zahlen-und-fakten/2019-10-09\\_SKA\\_TOP\\_4-oeff\\_Beschlussvorlage\\_19-7-036\\_Anlage\\_1.pdf](http://www.stadt-meissen.de/zahlen-und-fakten/2019-10-09_SKA_TOP_4-oeff_Beschlussvorlage_19-7-036_Anlage_1.pdf) (abgerufen am 28. Dezember 2021), S. 19.

werden sie weniger häufig sein, denn die „nachgewiesenen Brutplätze und -reviere konzentrieren sich im Untersuchungsgebiet auf die Gehölz- und Gebüschstrukturen im Zentrum“. Diese werden durch die Baumaßnahmen vernichtet werden, die Vermeidungsmaßnahme V<sub>4</sub> – *Erhalt und Schaffung von Gehölzstrukturen* damit ad absurdum geführt (S. 36f.).

Tatsächlich wird eine „wilde“ grüne Oase umgeben von bewirtschafteten Gärten unwiederbringlich zerstört. Eine „hochwertige gärtnerische Gestaltung“ ist für keinerlei Arten ein angemessenes Ersatzhabitat.

8. Zur Verkehrserschließung dient die Max-Kamprath-Straße. Bei der Straße handelt es sich um eine sehr schmale Straße. Wegen des möglichen Begegnungsverkehrs wäre eine Ausweisung als Einbahnstraße sicher unvermeidlich, dürften bei der Zahl der Wohneinheiten (die sich aus den Unterlagen nicht klar ergibt, wir gehen von rund 50 aus) sicherlich rund 100 Autos der Bewohner\*innen mehr zzgl. Lieferverkehre die Straße frequentieren. Denn ein Pkw-Bestand von min. zwei Fahrzeugen je Wohneinheit ist heute in entsprechenden Wohngebieten eher üblich. Wenn – wie absehbar – der Verkehr durch fossil betriebene Fahrzeuge abgewickelt würde, entstünde eine erhebliche Mehrbelastung durch Abgase, Feinstaub, Lärm und CO<sub>2</sub>. Diesbezüglich mahnen wir eine Nachuntersuchung an, ist doch spätestens seit dem bahnbrechenden Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz<sup>9</sup> deutlich geworden, dass die Belastung und Einschränkung der Freiheit kommender Generationen durch unser klimaschädliches Verhalten nicht verfassungsgemäß ist.

Im „Verkehrskonzept“ werden weitere Maßnahmen beschrieben, die heute als eher selbstverständlich angesehen werden können. Ob ein bedeutsamer Radverkehr von/zur Siedlung stattfinden wird, darf bezweifelt werden, liegt das Bebauungsgebiet doch auf einem Berg! Fossil betriebene Fahrzeuge werden auch nicht ausgeschlossen, sondern nur aus dem Bebauungsgebiet ausgegrenzt – tatsächlich wird also den benachbarten Anwohnern die weitere Belastung mit diesen Fahrzeugen zugemutet, während in der geplanten Siedlung eine verkehrlich/ökologische „heile Welt“ vorgegaukelt wird.

Die nahegelegene Schule ist eine Förderschule, die nächste Grundschule liegt zu Fuß rund 2 km entfernt und wäre mit dem ÖPNV eher umständlich zu erreichen.

Weitere Oberschulen liegen erheblich viel weiter entfernt.

Die Aussagen hier suggerieren also, die Schul- und Kita-Versorgung wäre fußläufig zu erreichen, was aber nur bedingt zutrifft.

Die weitere Erschließung über einen Rad- und Fußweg gen Max-Dietel-Straße ist aktuell nicht möglich – wenn auch die Planunterlagen etwas anderes suggerieren: Das notwendige Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Der Rad- bzw. Fußweg zu den Schulen, der Kita oder zum Bahnhof und zur Altstadt verlängert sich so noch einmal.

---

<sup>9</sup> [www.bund-sachsen.de/service/presse/detail/news/bahnbrechendes-klima-urteil-des-bundesverfassungsgerichts](http://www.bund-sachsen.de/service/presse/detail/news/bahnbrechendes-klima-urteil-des-bundesverfassungsgerichts)

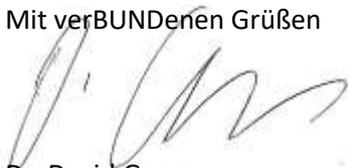
9. Zur **Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung** lässt sich Folgendes feststellen: Warum wird hier im Konjunktiv geschrieben? Natürlich muss der Schmutzwasserkanal, sollte die Siedlung gebaut werden, erheblich ertüchtigt werden – auch mit Blick auf die Klimakrise und zunehmende Starkregenereignisse. Letztere gilt es auch hinsichtlich des Versickerungsgutachtens zu beachten. In dem Gutachten kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass die Bebauung Versickerungsfläche und -volumen reduzieren wird, so dass anfallendes Niederschlagswasser noch eher zu Problemen führen kann. Dies legen die Gutachter auch dar, indem sie beispielsweise darauf verweisen, dass es durch den Bau der Gebäude im Nordosten „zu Austritten aus den Verwitterungssedimenten im Böschungsbereich kommen kann“ (Voruntersuchung zur Versickerungsbeurteilung, S. 4). Mit anderen Worten: Bei Starkregen könnten hier sprudelnde kleine (oder auch große) „Quellen“ mit entsprechender Erosions- und Zerstörungswirkung entstehen.
10. **Elektroenergie und Wärmeversorgung**: Beides ist denkbar vage ausgeführt – müsste aber im Rahmen einer ökologischen Mustersiedlung eine besondere Priorität haben. Hier wird von einem Blockheizkraftwerk (BHKW) fantasiert, für das weder ein geeigneter Standort, noch überhaupt Vorplanungen existieren. Für die Realisierung und den ökologischen Anspruch der Siedlung sind aber sowohl belastbare Planungen für das BHKW bezüglich Standort, Betriebsart, Größe, Datum der Inbetriebnahme, etc. vorzulegen. Die Idee ist grundsätzlich gut. Besser würde sie dann, wenn es tatsächlich konkrete Planungen gäbe, die zudem auch das restliche Wohngebiet im Spaar mit einschließen.
11. An keiner Stelle in der gesamten Begründung wird erklärt, auf welche Weise die vermeintlich ökologische Mustersiedlung entstehen soll, d. h. wie konkret sichergestellt werden soll, dass die jeweiligen Baueinheiten tatsächlich eine maximale ökologische Ausführung haben. Stattdessen finden sich zahlreiche „kann“ und „sollte“, an keiner Stelle jedoch konkrete Aussagen wie:  
*„Die geplanten Baueinheiten müssen sich mit Hilfe von Photovoltaik bezüglich Strombedarfs autark versorgen; die Einheiten sind als Nullenergiehäuser auszuführen; Niederschlagswasser ist aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen; etc. pp.“*  
 Tatsächlich wird also eine Siedlung geplant, die erhebliche negative ökologische Folgen aufweist, deren Notwendigkeit sich jedoch an keiner Stelle erschließt. Bezüglich der Ausstattung mit Photovoltaik (nicht aber Solarthermie) und der Begründung von Dächern findet sich zumindest in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Mindestgröße von 25 m<sup>2</sup> - wobei bezweifelt werden darf, dass dies zur elektrischen Autarkie des jeweiligen Gebäudes ausreicht bzw. auch nur annähernd die entstandene Flächenversiegelung wettmacht.

Insgesamt erscheint uns das Vorhaben deshalb als unausgewogen, planerisch nicht zu Ende gedacht und zweifelsohne am falschen Ort geplant. Wäre das Anliegen ein wahrhaft ökologisches Vorzeigequartier zu entwickeln, wären folgende Kriterien unabdingbar:

1. Verkehrsvermeidung: eine direkt an die S-Bahn und Bedürfnisse des täglichen Bedarfs angepasste Lage; dies fördert auch Fuß- und Radverkehr.
2. Verkehrsträger: Fokussierung auf Elektromobilität und Carsharing. Verbrennungsmotoren und MIV muss von vorneherein ausgeschlossen werden.
3. ökologische Energieversorgung: eine bereits abgeschlossene Planung bezüglich energetischer Versorgung durch Strom und Wärme. Ersteres kann beispielsweise durch einen ökologischen Energiemix der MSW gewährleistet werden, letzteres durch ein BHKW, das auch umliegende Quartiere mit umfasst. Wichtig ist der CO<sub>2</sub> neutrale Betrieb z. B. durch ein Erdwärmekraftwerk.
4. Versiegelung: Dachbegrünung ist kein kompletter Ausgleich der Versiegelung, hier müssen ortsnah entsprechende Flächen entsiegelt werden.
5. Niederschlagswasser: Vermeidung von Schäden durch Starkregen in Folge der Klimakrise und unmittelbare Zuführung ins Grundwasser oder Speichersysteme um Dürrefolgen auszugleichen.

Da die o. g. Kriterien unseres Erachtens nicht ausreichend bedacht sind, lehnen wir das Vorhaben in Gänze ab. Die ökologischen Folgen – und sei es nur die unnötige Flächeninanspruchnahme, die nicht dem sächsischen Flächenziel<sup>10</sup> entspricht – überwiegen bei weitem dem möglichen Nutzen.

Mit verBUNDenen Grüßen



Dr. David Greve  
*Geschäftsführer*

---

<sup>10</sup> Vgl. [www.boden.sachsen.de/bodenversiegelung-und-flaecheninanspruchnahme-22934.html](http://www.boden.sachsen.de/bodenversiegelung-und-flaecheninanspruchnahme-22934.html)