



---

# Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau mit den Ortsteilen Oelsa, Karsdorf, Obernaundorf, Lübau und Spechtritz 1. Änderung

## Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB



**ifs.** GmbH

Institut für Freiraum und  
Siedlungsentwicklung

---

## **Vorhaben**

Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Rabenau mit den Ortsteilen Oelsa, Karsdorf, Obernaundorf, Lübau und Spechtritz

## **Auftraggeber**

Stadt Rabenau  
Markt 3  
01734 Rabenau

## **Verfasser**

ifs. GmbH  
Institut für Freiraum und  
Siedlungsentwicklung GmbH  
Großenhainer Straße 15  
D-01097 Dresden  
fon +49 (0) 351 40 75 44 12  
info@ifs-er.de  
www.ifs-er.de

## **Bearbeiter**

Sabine Bemmerer (Dipl.-Ing.)  
Dr. Torsten Schmidt (Projektleiter)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Planungsbericht.....</b>	<b>6</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
1.1 Umfang des Flächennutzungsplans.....	6
1.2 Rechtscharakter und Rechtsgrundlage.....	6
1.3 Inhalt und Anforderungen.....	7
1.4 Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich.....	8
1.5 Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans.....	8
1.6 Vorausgehende Planungen.....	8
1.7 Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung.....	9
1.8 Verhältnis zur Landschaftsplanung.....	10
<b>2 Planerische Grundlagen und Planungsabsichten.....</b>	<b>10</b>
2.1 Ausgangssituation.....	10
2.2 Lage im Raum.....	11
2.3 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur.....	13
2.3.1 Geschichtsauszug.....	13
2.3.2 Ortsbild.....	17
2.4 Naturraum und Landschaft.....	18
2.4.1 Naturräumliche Einordnung.....	18
2.4.2 Geologie und Oberflächenformen.....	18
2.4.3 Boden.....	21
2.4.4 Klima.....	22
2.4.5 Wasser.....	23
2.4.6 Pflanzen- und Tierwelt.....	23
2.4.7 Erholung in Natur und Landschaft.....	23
2.5 Soziales Porträt.....	24
2.5.1 Einwohnerstruktur.....	25
2.5.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung.....	28
2.6 Wirtschaftliche Situation.....	35
2.6.1 Arbeitsmarktsituation.....	35
2.6.2 Wirtschaftsstruktur.....	35
2.7 Bauflächen.....	35
2.7.1 Wohnbauflächen.....	37
2.7.2 Gemischte Bauflächen.....	37
2.7.3 Gewerbliche Bauflächen.....	38
2.7.4 Sonderbauflächen.....	39
2.7.5 Gebäudebestand ohne Gebietscharakter.....	39
2.8 Soziale Infrastruktur / Flächen für den Gemeinbedarf.....	40
2.8.1 Kinder-, Jugend- und Altersfürsorge.....	40
2.8.2 Gesundheitsfürsorge.....	40
2.8.3 Ausbildung und Förderung.....	40
2.8.4 Seelsorge.....	40
2.8.5 Kultur, Sport, Vereine.....	41
2.8.6 Verwaltung.....	41
2.8.7 Tourismus, Beherbergung.....	42
2.9 Verkehrsinfrastruktur.....	43
2.9.1 Straßennetz.....	43

2.9.2 Schienenverkehr.....	43
2.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	44
2.9.4 Ruhender Verkehr.....	44
2.9.5 Wander- und Radwege.....	44
2.10 Technische Infrastruktur.....	45
2.10.1 Wasserversorgung.....	45
2.10.2 Schmutz- und Regenwasser.....	46
2.10.3 Elektrizität.....	47
2.10.4 Gas.....	48
2.10.5 Abfallbeseitigung.....	49
2.10.6 Telekommunikation.....	49
2.10.7 Ablagerung.....	50
2.11 Grünflächen.....	50
2.12 Wasserflächen.....	50
2.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenschätze.....	51
2.14 Landwirtschaft und Wald.....	51
2.15 Natur und Landschaft.....	52
2.16 Schutzgebiete und geschützte Objekte.....	53
2.16.1 Naturschutz.....	53
2.16.1.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG).....	53
2.16.1.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG).....	53
2.16.1.3 Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale (§ 28 BNatSchG i.V.m. § 18 SächsNatSchG).....	53
2.16.1.4 Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG).....	54
2.16.1.5 FFH-Gebiete.....	55
2.16.1.6 EU-Vogelschutz-Gebiete.....	55
2.16.2 Wasserschutz.....	55
2.16.2.1 Trinkwasserschutz.....	55
2.16.2.2 Hochwasserschutz.....	56
2.16.3 Denkmalschutz.....	58
2.16.4 Altlastenverdachtsflächen.....	59
2.16.5 Bergbau.....	60
2.17 Kennzeichnungen.....	60
2.17.1 Bauflächen, für die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.....	60
2.17.2 Flächen, bei deren Bebauung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	60
2.18 Flächen, die gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden.....	61
2.19 Flächenbilanz.....	61
<b>3 Hinweise für nachfolgende Planverfahren und Bautätigkeiten.....</b>	<b>62</b>
<b>Teil B Umweltbericht.....</b>	<b>66</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>66</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans.....	66
1.2 Ziele und Entwicklungskonzeptionen für den Natur- und Landschaftsschutz.....	68
1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	68
1.2.2 Entwicklungskonzeptionen aus dem Landschaftsplan.....	76

1.2.3 Ableitung von Maßnahmenvorschlägen gemäß WRRL.....	79
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Vorschläge zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>82</b>
2.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Umwelt.....	82
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	82
2.3 Vorschläge zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	83
2.4 Bewertungsbögen für die einzelnen geplanten Bauflächen.....	97
<b>3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>156</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>158</b>
<b>Anhang A) Kulturdenkmallisten.....</b>	<b>159</b>
<b>Anhang B) Archäologische Denkmale (Liste und Übersichtskarte).....</b>	<b>182</b>
<b>Anhang C) Altlastenverdachtsflächen.....</b>	<b>185</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geburten in der Stadt Rabenau im Verhältnis zum Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter für den Zeitraum von 2007 bis 2013. Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen....	26
Tabelle 2: Berechnungsansatz zur Herleitung des Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen gemäß empirica 2005.....	33
Tabelle 3: Ortsteil Rabenau: Flächenbilanz Wohnbauflächen (W und M) – Bestand und Planung.	34
Tabelle 4: Gemeindegebiet ohne Ortsteil Rabenau: Flächenbilanz Bauflächen (W und M) – Bestand und Planung.....	34
Tabelle 5: Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale.....	53
Tabelle 6: Flächenbilanz Bestandsdarstellungen (in ha).....	61
Tabelle 7: Flächenbilanz Bauflächen und Sondergebiete – Bestand und Planung (in ha).....	61
Tabelle 8: Ziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	68
Tabelle 9: Oberflächenwasserkörper gemäß WRRL im Gemeindegebiet.....	80
Tabelle 10: Grundwasserkörper gemäß WRRL im Gemeindegebiet.....	80

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (ca. 1 : 100.000).....	12
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rabenau zwischen den Jahren 2000 und 2014. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen.....	24
Abbildung 3: Vergleich der Altersstruktur zwischen der Bevölkerung des LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (SSOE) und der Stadt Rabenau basierend auf den Bevölkerungszahlen des Jahres 2010. Quelle: Landesamt für Statistik des Freistaates Sachsen.....	26
Abbildung 4: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen zwischen dem Basis-Jahr 2010 und dem Prognose-Jahr 2030. Quelle: eigene Berechnung.....	28
Abbildung 5: Bevölkerungsprognose anhand von zwei Szenarien bis 2030 für die Stadt Rabenau ausgehend vom Bezugsjahr 2010. Quelle: eigene Berechnung.....	30
Abbildung 6: Differenzierung ausgewählter Altersgruppen der Bevölkerung der Gemeinde Rabenau innerhalb des Prognosezeitraumes von 2015 - 2030. Quelle: eigene Berechnung.....	31

## Teil A Planungsbericht

Bei dem vorliegenden Flächennutzungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht handelt es sich um die Fortschreibung des bislang rechtskräftigen Flächennutzungsplans, bekannt gemacht am 15.09.2003.

### 1 Rechtsgrundlagen

#### 1.1 Umfang des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt nach § 5 Abs.1 Satz 1 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. In diesem Plan sind Aussagen über die Art der Nutzung, zur landschaftlichen Entwicklung, zu Fragen der Infrastruktur sowie zu Nutzungsbeschränkungen im Planungsraum enthalten. Angaben zur technischen Infrastruktur sowie zu Schutzgebieten und geschützten Objekten (Naturschutz, Denkmalschutz etc.) komplettieren die Aussagen des Flächennutzungsplans. Damit wird der Rahmen gesetzt, aus dem heraus z.B. Bebauungspläne für ein eng umgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen können.

Dem Flächennutzungsplan ist ferner eine Begründung beigefügt (§ 5 Abs. 5 BauGB). In diesem sollen die Aussagen des Planteiles über den Bestand und die geplante städtebauliche Entwicklung beschrieben und begründet und der Abwägungsprozess dokumentiert werden.

Der Flächennutzungsplan und die Begründung legen in ihrer Gesamtheit die Absichten der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Rabenau dar.

#### 1.2 Rechtscharakter und Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage des Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Der Flächennutzungsplan ist seiner Rechtsnatur nach der vorbereitende Bauleitplan. Er schafft kein Baurecht, bindet aber die Träger öffentlicher Belange insoweit, als sie nicht einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen haben. Für den einzelnen Grundstückseigentümer kündigt der Flächennutzungsplan die in Aussicht genommene Festsetzung des Bebauungsplanes an. Es besteht kein Anspruch und auch keine Aussage hinsichtlich der Realisierung innerhalb einer bestimmten zeitlichen Frist.

Erst der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) entscheidet über die Gliederung der Nutzungsarten innerhalb der dargestellten Flächen und über das genaue Maß der baulichen Nutzung (z. B. Geschossflächenzahl). Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2524), zuletzt geändert am 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz zur Raumordnung und zur Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPIG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert am 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), beschlossen am 12. Juli 2013, verbindlich seit 31.08.2013
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003), beschlossen am 16. Dezember 2003, verbindlich vom 01.01.2004 bis 30.08.2013
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge – 1. Gesamtfortschreibung, verbindlich seit 19.11.2009
- Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge: Teilfortschreibung der Plansätze zur Windenergienutzung (nur Grundsätze und Ziele zur Windenergienutzung), verbindlich seit 24.04.2003
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung vom 31. Mai 1999 (SächsGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186)
- Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlrvVO) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191)
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) in der Fassung vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), zuletzt geändert am 08. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der Fassung vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der Fassung vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 15. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 630)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert am 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

### 1.3 Inhalt und Anforderungen

Der Inhalt des Flächennutzungsplanes und die Anforderungen, die an ihn gestellt werden, sind im Baugesetzbuch, im besonderen in den Paragraphen 1 und 5 verankert. Im Gesetz ist im einzelnen aufgeführt, wie alle wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse sowie alle Belange des Verkehrs, der technischen Versorgung und Ausstattung, das weite Spektrum der Gemeinbedarfsausstattung, die Sicherheit und das Wohl der Bürger in der Gemeinde sowie die Belange des Umweltschutzes im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau baut auf dieser gesetzlichen Grundlage auf. Übergeordnete Planungsziele wurden berücksichtigt und Hinweise von Fachplanträgern einbezogen, so dass den Anforderungen an ein

Rahmenplanwerk entsprochen wird.

#### **1.4 Räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst gemäß § 5 Abs.1 BauGB das gesamte Gebiet der Stadt Rabenau mit ihren Ortsteilen Oelsa, Karsdorf, Obernaundorf, Lübau und Spechtritz. Der Geltungsbereich nimmt ca. 3.073 ha des Freistaates Sachsen ein.

Der zeitliche Geltungsbereich ist durch das Baugesetzbuch nicht beschränkt; er erstreckt sich deshalb bis zum Zeitpunkt seiner Aufhebung bzw. Neufassung. Sein Inhalt ist auf einen Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren abgesteckt. Darüber hinaus sind die Planungszeiträume der übergeordneten Raumplanung (Regionalplanung etc.) zu beachten.

#### **1.5 Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans**

Die vorliegende Fassung des Flächennutzungsplanes stellt eine Fortschreibung der Planzeichnung und des Erläuterungsberichtes von September 2003 dar.

Da der bislang rechtskräftige Flächennutzungsplan nur in analoger Fassung zur Verfügung stand, wurden die Darstellungen der neuen Planzeichnung auf der Grundlage eines digitalen Landschaftsmodells unter Abgleich mit Luftbildern sowie der analogen Planzeichnung erstellt. Im Zuge der Neuerstellung der Planzeichnung wurden Korrekturen (z.B. hinsichtlich der Ortsrandabgrenzungen) vorgenommen.

Weitere Inhalte wurden als digitale Daten in die Planzeichnung übernommen. Es handelt sich hierbei um Überschwemmungsgebiete, Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht, besonders geschützte Biotope, Denkmale sowie Altlastenverdachtsflächen, die als nachrichtliche Übernahmen in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden. Die weiteren nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise wurden aus der analogen Planzeichnung, aus der Leitungsauskunft der ENSO, aus der Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes, aus der Zuarbeit zur Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebes Sachsenforst sowie dem Hochwasserschutzkonzept für den Oelsabach übernommen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird auf der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

#### **1.6 Vorausgehende Planungen**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung fanden folgende Fachplanungen Berücksichtigung:

- Hochwasserschutzkonzept für das Einzugsgebiet des Oelsabaches, Stand: 11.01.2008 (Ingenieurbüro für Wasser und Boden GmbH 2004)
- Landschaftsplan der Gemeinden Bannewitz, Goppeln, Possendorf und Rabenau (Petzold, Stand vor 2002, nicht rechtskräftig)
- Vorkonzepte zum dörflichen Entwicklungskonzept für die Ortsteile Oelsa und Karsdorf; Lübau, Spechtritz und Obernaundorf (Stand vor 2002)
- Waldmehrungsplanung aus dem Landschaftsplan (Stand vor 2002)
- Waldmehrungsplanung des Staatsbetriebes Sachsenforst (Stand Dez. 2016)



## 1.7 Verhältnis zur Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnungs- und Landesplanung anzupassen.

So sind die im Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen (2013) festgesetzten Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung, sofern für das Gemeindegebiet maßgeblich, Grundlage der Flächennutzungsplanung.

Rabenau wird im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) hinsichtlich der Raumstruktur als verdichteter Bereich im ländlichen Raum kategorisiert. Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume in ihrer Leistungskraft zu erhalten. Ausgehend von dieser raumstrukturellen Zuordnung soll die Siedlungsentwicklung der Stadt Rabenau nur auf die Eigenentwicklung ausgerichtet sein, wobei die Eigenentwicklung mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Stadt in Einklang stehen und die ökologische Belastbarkeit des Raumes berücksichtigen muss sowie eine maßvolle Zuwanderung mit einschließt.

In Abstimmung mit der Landesentwicklungsplanung werden die regionalen Belange durch die Regionalplanung weiter konkretisiert. Deshalb wird der Regionalplan (RP) als unmittelbar übergeordnete Planung dem Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt.

Träger der Regionalplanung für den Landkreis „Sächsische Schweiz – Osterzgebirge“ ist der Regionale Planungsverband „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“. Die seit dem 19.11.2009 verbindliche 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ stellt hinsichtlich der Raumstruktur die Ausweisungen des ehemaligen LEP aus dem Jahre 2003 nachrichtlich dar. Für die Nutzung der Windenergie gilt der Teilregionalplan von 2001, in Kraft getreten 2003. Berücksichtigung finden im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes darüber hinaus Zwischenergebnisse im Prozess zur Fortschreibung des Regionalplans von Januar 2017.

Der Regionalplan enthält folgende für die Bauleitplanung der Stadt Rabenau relevante Darstellungen:

- Vorranggebiete Natur und Landschaft (Teilbereiche der Dippoldiswalder Heide, Offenland nördlich von Karsdorf, Tal der Roten Weißeritz, Borlasbachtal, Rabenauer Forst, Verbindung vom genannten Wald zum Poisenwald entlang des Geßlichbaches, Hänge nördlich von Obernaundorf, Waldbereich Vorholz, Somsdorfer Höhe)
- Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft (Teilbereich der Dippoldiswalder Heide, Offenland nördlich und südlich von Karsdorf, Bereich um den Lerchenberg, Poisenwald)
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Rote Weißeritz)
- Vorranggebiete Waldschutz (Tal der Roten Weißeritz, Waldbereiche südlich und südöstlich von Rabenau, westlicher Bereich des Vorholzes)
- Vorranggebiete Waldmehrung (Zwickelfläche zwischen K 9012, Roter Weißeritz und Hochspannungstrasse, Bereiche östlich des Vorholzes, Bereich nordwestlich des Zscheckwitzholzes östlich der B 170)
- Regionale Grünzüge (Grünzug 137 „Niederhäßlich“ – nördlicher Bereich des Poisenwalds, Grünzug 151 „Oelsa“ – Bereich nordöstlich von Oelsa, Grünzug 169/170 „Obernaundorf West / Nord“ – Bereich nördlich von Obernaundorf)
- Landschaftsprägender Höhenrücken (Bereich um den Lerchenberg)
- Frischluftentstehungsgebiete (Dippoldiswalder Heide, Poisenwald, Waldgebiete östlich und südlich von Rabenau)
- Frischluftbahn (Tal der Roten Weißeritz)

- wassererosionsgefährdete Gebiete (Hänge oberhalb der Roten Weißeritz, östlicher und nördlicher Randbereich des Gemeindegebietes, Bereich südlich von Rabenau)
- Gebiete mit hohem landschaftsästhetischen Wert (Bachtäler in der Dippoldiswalder Heide, Offenlandbereich nördlich von Karsdorf, Tal der Roten Weißeritz, nördlicher Rand des Gemeindegebietes bis zum Poisenwald, Bereich nordwestlich von Rabenau, Oelsabachtal südwestlich von Rabenau, Götzenbüschchen westlich von Oelsa)
- Planung Ortsumgehung Karsdorf (Bundesstraße B 170) (Trasse noch nicht festgelegt)
- Ausweisung des Windeignungsgebietes Lübau West (Teilregionalplan Wind von 2003)
- Regional bedeutsame Standorte der Tierhaltung (Rabenau – Rinderhaltung, Lübau – Geflügelhaltung)

## 1.8 Verhältnis zur Landschaftsplanung

Nicht zuletzt angesichts der Eingriffe, die durch die Ausweisung neuer Bauflächen in der Flächennutzungsplanung vorbereitet werden, ist eine möglichst aktuelle Landschaftsplanung als ökologische Grundlage der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Allerdings existiert für das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau lediglich ein nicht rechtskräftiger Stand eines Landschaftsplans für das Gebiet der Gemeinden Bannewitz, Goppeln, Possendorf und Rabenau mit Stand aus den 1990er Jahren.

Die im Landschaftsplan dargestellten örtlichen Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die maßgeblichen Empfehlungen sind in Rahmen der Neuaufstellung zwischen 1998 und 2002 in den Flächennutzungsplan eingeflossen und werden als solche auch in die hier vorliegende Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen.

## 2 Planerische Grundlagen und Planungsabsichten

### 2.1 Ausgangssituation

Ausgangspunkt für die Flächennutzungsplanung ist der jeweilige Bedarf in den einzelnen Sektoren Arbeit, Wohnung, Bildung, Erholung, Erschließung, Versorgung u.a.

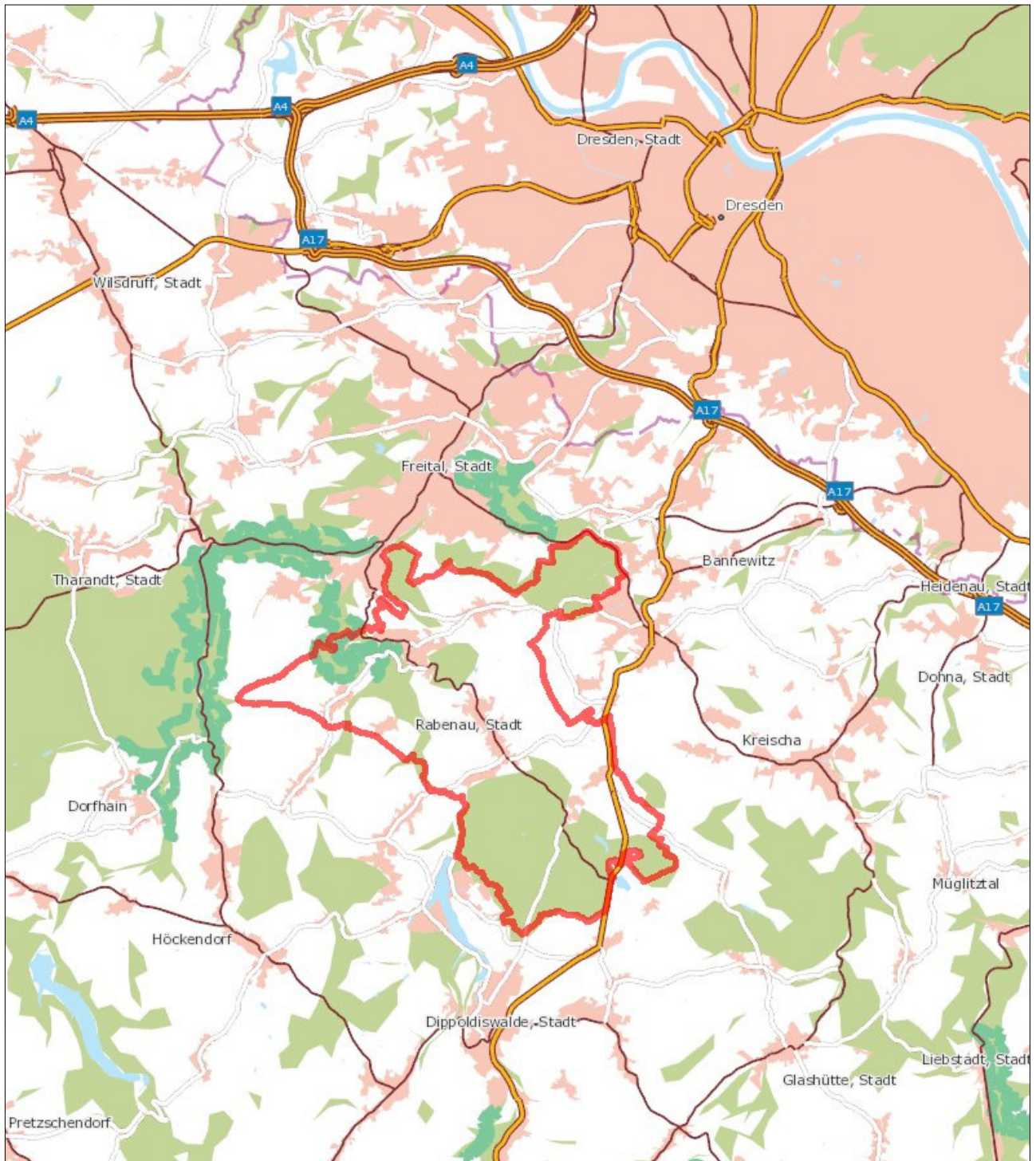
Die Bestandsaufnahme dazu enthält folgende Schwerpunkte:

- Naturräumliche Gegebenheiten (Geländeform, Bodenbeschaffenheit, Kleinklima, Gewässer, Vegetation, Umweltbelastung)
- Gegebenheiten der Bevölkerung und Wirtschaft
- Einrichtungen und Bedürfnisse des Verkehrs
- Einrichtungen und Bedürfnisse der Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur

## **2.2 Lage im Raum**

Das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau liegt mit den Ortsteilen Oelsa, Karsdorf, Obernaundorf, Lübau und Spechtritz im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge. Die Stadt Rabenau befindet sich ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Dresden.

Das Gebiet der Stadt Rabenau wird  
im Nordwesten durch die Stadt Freital,  
im Nordosten durch die Gemeinde Bannewitz,  
im Westen durch die Gemeinde Klingenberg,  
im Osten durch die Gemeinde Kreischa,  
im Südosten durch die Stadt Glashütte und  
im Süden durch die Große Kreisstadt Dippoldiswalde.  
begrenzt.



**Abbildung 1:** Lage im Raum (ca. 1 : 100.000)



## 2.3 Siedlungsentwicklung und Siedlungsstruktur

### 2.3.1 Geschichtsauszug

Rabenau wurde 1235 erstmals urkundlich erwähnt. Damals bildete die auf einem Felssporn um 1200 errichtete Burg eine Grenzfeste der Burggrafschaft Dohna nach Westen hin, da die in Dohna ansässige Familie von Donin ihren Besitz bis in das Weißeritzgebiet ausdehnen und sichern wollte. Doch bereits 1256 vertrieb der Markgraf von Meißen während einer Fehde mit den Donins die Ritterfamilie von ihrer Felsenburg hoch über dem Oelsabachtal. 1275 kam Rabenau durch eine Heirat wieder in die Hände der Dohnaer Burggrafen, doch wechselten in der Folgezeit noch mehrmals die Besitzer. Fränkische Siedler, die in unmittelbarer Nähe der Burg ansässig wurden, schufen mit ihrem Marktflecken den Anfang der späteren Stadt Rabenau. In einer Urkunde vom 6. April 1300 wird Rabenau erstmals als Stadt benannt, doch gibt es auch andere Quellen, die besagen, dass Rabenau 1488 das Stadtrecht zuerkannt wurde. In einer langen, blutigen Fehde besiegte 1402 der Markgraf von Meißen die Donins endgültig, löste die eroberte Burggrafschaft Dohna auf und gab 1454 Rabenau der Familie von Miltitz als Lehen. Zur Herrschaft von Rabenau gehörten damals Eckersdorf, Obernaundorf, Wilmsdorf, Börnchen, Possendorf, Hänichen, Oelsa und ein Weinberg bei Sörnewitz. 1565 kaufte Kurfürst August das Schloss Rabenau als Jagdsitz, doch schon vier Jahre später wurde der gesamte Besitz aufgespalten und Rabenau dem neu eingerichteten Amt Dippoldiswalde unterstellt. Großes Leid erfuhr die Stadt während des Dreißigjährigen Krieges. Neben häufigen Plünderungen wurde sie 1639 von den Schweden angezündet und bis auf die Grundmauern eingeäschert. Auch mit der Jahreszahl 1672 verbindet sich ein düsteres Kapitel für Rabenau. Kurfürst Johann Georg II. verlieh einem Kammerdiener die Erbgerechtsamkeit für 16 Häuser am Oelsabach und spaltete damit die Stadt bis zum Revolutionsjahr 1848/49 in zwei Gemeinden, die Wasser- und die Stadtgemeinde. Während die Stadtgemeinde weiter dem Amt Dippoldiswalde unterstand, mussten in der Wassergemeinde wieder Fronarbeiten geleistet werden. Die Stadt erstreckte sich im 17. Jahrhundert hauptsächlich im Oelsabachtal und auf dem von Nord nach Süd abfallenden Schlossberg mit dem Marktplatz. Erst zu Beginn des 19. Jahrhunderts baute man oberhalb des Marktes in Richtung der beiden Bergeshöhen. Mit der Erweiterung der Stadtanlage geht auch die Entwicklung der Sitzmöbelherstellung einher, die auch eine gewisse Bildung der Einheimischen erforderte. Das älteste nachweisbare Schulgebäude wurde 1501 auf dem heutigen Untermarkt errichtet. Die Abschaffung der feudalistischen Verhältnisse im 19. Jahrhundert brachte auch für Rabenau Veränderungen. Im Jahre 1834 ging die Gerichtsbarkeit an die Stadt über. Im gleichen Jahr veranlasste der Rabenauer Müller Friedrich Ehrlich mit Hilfe Freiburger Bergleute die Erschließung des später gern besuchten Rabenauer Grundes. Zwischen 1856 und 1875 gehörte Rabenau zum Amt Tharandt. In dieser Zeit entwickelte sich die Stadt zur industriellen Kleinstadt. Auf dem Gelände der ehemaligen Burg entstand 1869 die Stuhlfabrik, in der bereits ein Jahr später die erste Dampfmaschine zum Einsatz kam. In Oberrabenau entstanden zahlreiche Mietshäuser. Der Einweihung der Straße zwischen Eckersdorf und Rabenau 1867 folgte die Inbetriebnahme der Kleinbahnstrecke Hainsberg-Kipsdorf 1882/83. Auch der Wasserleitungsbau fällt in diese Zeit (1896). Mit der zunehmenden Industrialisierung entstanden auch zahlreiche Arbeitsverbände und Vereine, deren Vielzahl in späteren Jahren nie wieder erreicht wurde. 1875 bis 1952 gehörte Rabenau zur Amtsverwaltung Dresden. Die östliche Erweiterung der Stadt begann 1919, die Siedlung Waldfrieden wurde um 1934 gebaut. Während des 2. Weltkrieges kam die industrielle Entwicklung fast vollständig zum Erliegen. Anstelle hochwertiger Erzeugnisse fertigte man hauptsächlich Munitionskisten, Feldstühle und dergleichen. Erst nach Kriegsende kam die Produktion und die Berufsausbildung wieder in Aufschwung. Die Entwicklung der Sitzmöbelproduktion fand in den folgenden Jahren ihren Höhepunkt.



Allein die Polstermöbelindustrie beschäftigte zeitweilig weit über 1000 Arbeiter. Amtlich unterstand die Stadt dem neugegründeten Kreis Freital. 1973 und 1974 wurden die Nachbarorte Spechtritz, Obernaundorf und Lübau nach Rabenau eingemeindet. Mit der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 verbinden sich auch für die Stadt Rabenau zahlreiche Veränderungen. Jetzt bilden klein- und mittelständige Gewerbe die Haupterwerbsquelle der ansässigen Bevölkerung. In der Polstermöbel Oelsa GmbH, dem größten industriellen Arbeitgeber, sind noch ca. 230 Arbeitskräfte tätig, und aus der 1951 gegründeten Betriebsberufsschule für holzbearbeitende Berufe entwickelte sich Anfang der 90er Jahre eine Gewerbliche Berufsbildungsstätte, die bis August 2001 Jugendliche ausbildete. Im Jahre 1991 kam es zur Gründung des Abwasserzweckverbandes "Oelsabachtal". 1994 erfolgte der freiwillige Zusammenschluss der Gemeinde Oelsa mit der Stadt Rabenau. Die Stadt hat durch den Zusammenschluss und vielen Wohnungsneubauten heute 4.429 Einwohner (laut Alterspyramide mit Stichtag 31.12.2016). Die Stadt Rabenau gehörte seit 1994 dem Weißeritzkreis an und ist seit August 2008 dem neuen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zugeordnet.

Dem Fremdenverkehr wird eine immer größere Bedeutung beigemessen, deshalb wurde 1994 ein Fremdenverkehrsamt in Rabenau eröffnet ([http://www.rabenau.net/templates/tyTP\\_index.php?topic=rabenau](http://www.rabenau.net/templates/tyTP_index.php?topic=rabenau), letzte Abfrage am 10.03.2017).

#### Karsdorf:

Die erste Erwähnung geht auf das Jahr 1478 als Windisch Karschdorff zurück. Die Schreibweise des sorbischen (wendischen) Namens wurde mehrmals geändert. Nach 1937 hieß es Wendischcarsdorf. Unter diesem Namen ist auch eine geologische Störung, die Wendischcarsdorfer Verwerfung, bekannt. Über Jahrhunderte prägten Ackerbau, Obstbau und Schafzucht den Ort. 1699 wurde das Weidegut gebaut, und 1720 bildete man aus vier Hufengütern und einer Gartennahrung das Freigut, zu welchem eine große Schäferei und eine Ziegelei gehörten. Später entstanden Bauernhöfe und zu Beginn des 20. Jahrhunderts auch eine Stuhlfabrik und eine Strohhutfertigung. Als Nebenerwerb erzeugte man im Ort Sauermilchkäse. 1905 wurden 10 bäuerliche Betriebe genannt. Eine der Käsereien hat sich in alter Familientradition bis heute erhalten. 1907 erfolgte die Gründung einer Weidegenossenschaft. Dieses mit Schilf gedeckte Gut wurde aber wegen Baufälligkeit in den 60er Jahren abgebrochen. Karsdorf, das von jeher dem Kirchspiel Possendorf zugeordnet ist, war bis 1971 eine selbstständige Gemeinde, wurde dann Oelsa angegliedert und ist heute ein Ortsteil von Rabenau ([http://www.rabenau.net/templates/tyTP\\_index.php?topic=karsdorf](http://www.rabenau.net/templates/tyTP_index.php?topic=karsdorf), letzte Abfrage am 10.03.2017).

#### Lübau:

Die Gründung des Ortes erfolgte wahrscheinlich von Rabenau aus, dessen Herrschaft das Dorf bis 1569 unterstand.

Der Ortsname, 1378 "Lobouwe" geschrieben, kennzeichnet die Lage, denn er kann aus dem Altsorbischen mit "steile Bergwand, steiles Ufer" übersetzt werden. In einem Schreiben von 1764 heißt es, dass auf dem steinreichen Leimboden in und um Lübau zumeist Hafer angebaut wurde. Aus dieser Zeit stammt auch ein ovales Wappen mit der Innschrift LUBAV, einem Herzen, aus dem fünf sechsblättrige Blumen wachsen und zu beiden Seiten des Herzens je eine weitere Blume. Mit den Buchstaben C und K verbindet sich möglicherweise der Name eines früheren Richters.

Die alten Lübauer Bauerngehöfte sind zumeist Fachwerkbauten, deren Erdgeschossmauern aus Gneis bestehen. Oftmals wurde auch der Giebel zum First aufgemauert.

Zu den bemerkenswerten Gebäuden zählt die 1833 erbaute ehemalige Lübauer Schule, deren Krüppelwalmdach ein Dachreiter mit Laterne, geschweiften Haube, Uhr und Wetterfahne schmückt. Ein ebenso erwähnenswertes Gebäude ist die seit 1830 betriebene Lübauer Mahlmühle mit



Bäckerei. Neben weiteren Gewerken, zu denen u.a. die bereits 100-jährige Schmiede zählt, wird Landwirtschaft und Viehzucht betrieben. Vom Lübauer Gasthof ist heute nichts mehr zu finden. Der Gasthof wurde durch einen Brand so zerstört, dass er nicht weiterbetrieben werden konnte ([http://www.rabenau.net/templates/tyTP\\_index.php?topic=luebau](http://www.rabenau.net/templates/tyTP_index.php?topic=luebau), letzte Abfrage am 10.03.2017).

#### Obernaundorf:

Obernaundorf trug im Laufe der Jahrhunderte verschiedene Namen: 1235 Nuendorph (Neues Dorf), um 1501 wird Obernaundorf "Nawendorff" bezeichnet, 1556/62 Grosnaundorf und erst 1676 Ober Nauendorff. 1312 hatte es dem Kloster Zelle gehört. 1488 wird die Zugehörigkeit zur Rabenauer Herrschaft erwähnt.

Interessant sind weitere Daten aus der Ortsgeschichte: 1550 leben im Ort "18 besessene Mann und 35 Inwohner", 1765 "...20 Mann mit 24 Hufen...". 1843 werden 234 Einwohner genannt und 1842 wird erstmalig der Obstbau im Ort erwähnt. Von 1760 stammt ein Ortssiegel, das einen Baum in einer Aue zeigt.

1857 gehört Obernaundorf zur Amtshauptmannschaft Dippoldiswalde. Ab 1900 entwickelte sich in zunehmendem Maße die Landwirtschaft. Vom Stuhlbau der Stadt Rabenau blieb der Ort fast unberührt. 1974 erfolgte die Eingemeindung nach Rabenau, doch hat der Ort sein eigenes Gepräge weitestgehend beibehalten. Obstbäume stehen an manchen Feldwegen, aber auch auf Wiesen und um die Höfe sowie auf eingezäunten Flächen zum Schutz von Vieh- und Wildverbiss.

Der Baumbestand verdeckt manche Veränderungen, die vor und nach 1900 an Gebäuden vorgenommen wurden. Mehrfach fielen ganze Höfe oder Teile davon Bränden zum Opfer. Darauf mag es auch zurückzuführen sein, dass sich weder Schlusssteine, noch Inschriften im Dorf finden lassen. Eine ältere Wegsäule der "Chausseen Obernaundorf" weist nach Pirna, Wilmsdorf und Rabenau.

Das Freigut, wieder aufgebaut nach dem Brand 1898, ist noch an der auffallenden Länge und an dem Uhrtürmchen erkennbar. Die dazugehörigen Drescherhäuser am Poisenwald werden seit dem 18. Jahrhundert auch als Poisenhäuser benannt.

Nach Spuren der früher in der Nähe der Poisenhäuser stehenden Windmühle (genannt 1717, 1785 und 1790) sucht man heute vergebens. Das erste Schulgebäude von 1840 ist durch seine guten Maßverhältnisse und das Walmdach bemerkenswert. Verschiedene Handwerker sind jetzt im Ort ansässig, und an vielen Gehöften erfolgten Umbauten. Neue Wohngebäude entstanden ([http://www.rabenau.net/templates/tyTP\\_index.php?topic=obernaundorf](http://www.rabenau.net/templates/tyTP_index.php?topic=obernaundorf), letzte Abfrage am 10.03.2017).

#### Oelsa:

Die erste urkundliche Erwähnung unter der Bezeichnung Ollßen geht auf das Jahr 1443 zurück. Die Erlen, die noch heute am Bachlauf zu finden sind, und auf die der altsorbische Bachname Olsóva = Erlenbach zurückzuführen ist, gaben dem Ort den Namen. Die Oelsaer Fluren reichen östlich bis zum Lerchenberg (426 m NN) und westlich über den Götzenbusch bis zum Tal der Roten Weißeritz. Im 6. Jahrhundert wurde der Ort mit seinen 28 Bauern in Ober- und Nieder-Ölßa, auch Groß- und Kleinölsa genannt, geteilt, und erst 1926 erfolgte der Zusammenschluss zur Dorfgemeinde Oelsa. Der Ort entwickelte sich zum Reihendorf, behielt aber lange Zeit sein bäuerliches Gepräge. Die weniger guten Bodenwerte führten zum Ende des 19. Jahrhunderts neben der Landwirtschaft auch zur Entwicklung von Handel und Handwerk sowie zu einer starken Holzindustrie. Manch kleine Bauerngüter wurden zu Betrieben und zuarbeitenden Gewerken der Sitzmöbelindustrie umgebaut. Im Jahre 1734 erfolgte durch den Seifersdorfer Katecheten der erste Schulunterricht reihum in den Häusern. Anfangs besaß man noch kein eigenes Schulhaus. Der erste Unterricht in einem Schulgebäude fand von 1763 bis 1842 statt. Im selben Jahr wurde am 12.12.1842 die 2. Schule eingeweiht, welche erst 1902 durch einen weiteren Schulneubau

abgelöst wurde. Heute dient die Oelsaer Schule als Grundschule für die Stadt Rabenau und all ihre Ortsteile. Die eigene Kirche erhielt Oelsa erst 1928. In Oelsa hat das Vereinsleben seit dem vorigen Jahrhundert wesentlich zur Entwicklung des Lebens auf dem Lande beigetragen. Die 1926 errichtete und 2012 rekonstruierte Turnhalle sowie das 1967 erbaute und 2003 sanierte Waldstadion sind heute noch Treffpunkt sportbegeisterter Bürger. 1996 wurde nach fast fünfjähriger Rekonstruktion das Haus des Gastes eingeweiht. Seit 1971 gehört der Ort Karsdorf zur Gemeinde Oelsa. Abermalige gesellschaftliche Veränderungen führten 1994 zum Zusammenschluss mit der Nachbarstadt ([http://www.rabenau.net/templates/tyTP\\_index.php?topic=oelsa](http://www.rabenau.net/templates/tyTP_index.php?topic=oelsa), letzte Abfrage am 10.03.2017).

#### Spechtritz:

Spechtritz, etwa um 1300 von fränkischen Siedlern als Waldhufendorf angelegt, zieht sich linksseitig aus dem tiefeingeschnittenen Tal der Roten Weißeritz von etwa 250 m ü. NN in einem kurzen aber stark ansteigenden Seitental bis auf eine Höhe von 360 m über NN hinauf. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahre 1450, wo das Dörfchen "Speckhart" genannt wird, was man mit der Heimat der ersten Siedler, dem Spessart, in Verbindung bringt. Auch verweist die Nachsilbe "-hart" auf Wald, d. h. eine Waldsiedlung. Spechtritz gehörte ursprünglich wahrscheinlich zur Burgherrschaft Rabenau und damit zur Burggrafschaft Dohna. Im 15. Jahrhundert unterstand das Dorf Freiburger Herren, seit dem 16. Jahrhundert dem Amt Dippoldiswalde. Die Spechtritzer Bauern mussten bis zur Ablösung der Feudallasten im 19. Jahrhundert regelmäßig auf dem Rittergut Berreuth Frondienste leisten. In Spechtritz gab es in vergangenen Zeiten überwiegend Kleinbauern. Aus dem Jahre 1764 ist überliefert: "Spechtritz hat 9  $\frac{3}{4}$  Hufen... Es gibt 19 behufte Mann: 3 Mann je 1 Hufe, 1 Mann dreivierteil Hufe, 9 Mann einhalb Hufe, 6 Mann einvierteil Hufe... 3 Häusler...", " Wappen: eine aufrecht stehende Himbeere oder Brombeere mit 2 Blättern, Umschrift in der oberen Hälfte SPECHTRIZ".

Zur Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation fertigten die Spechtritzer Bauern einst im Winter hölzerne Tische, Bänke und einfache Stühle sowie Gebrauchsgegenstände zum Verkauf an. Ursprünglich, bis zur Eingemeindung von Spechtritz in die Stadt Rabenau im Jahre 1973, gingen die Spechtritzer zur Schule und in die Kirche nach Seifersdorf. Zu Spechtritz gehörten auch zwei Mühlen an der Weißeritz. Die Spechtritzmühle, bereits 1562 erstmalig urkundlich erwähnt, war einst eine große Getreidemühle mit drei Mahlgängen, dazu gehörten in weiteren Gebäuden ein Sägewerk, zeitweise eine Ölmühle, ein Halbhufengut mit Ställen und Scheune, auch Teiche für eine umfangreiche Fischwirtschaft. Seit 1831 bestand eine Schankkonzession, die nach Einstellung des Mahlbetriebes um 1880 die Grundlage für die Gastronomie bildete, zeitweise in einem Umfang, der heute unvorstellbar ist. Scharen von Wanderern durch den Rabenauer Grund und Fahrgäste der 1882 errichteten Schmalspurbahn kehrten gern hier ein. Die Gaststätte wurde 1990 geschlossen. Später erfolgte der Abriss wegen Einsturzgefahr.

Etwa 300 m talaufwärts befand sich die Felsenmühle, die im Volksmund "Korkmühle" genannt wurde. Sie wurde um 1900 als Knochenmühle erbaut und kam nach mehreren Besitzerwechseln 1929 in den Besitz der "Vereinigten Korkindustrie". Seitdem wurde dort Kork gemahlen. Der Antransport erfolgte mit der Eisenbahn in Normalspurwaggons auf speziellen Rollböcken der Schmalspurbahn, ebenso der Abtransport. Hier arbeiteten einige Spechtritzer über viele Jahre. Im Jahre 1980 endete die Korkverarbeitung, kurzzeitig wurden noch Holzartikel hergestellt. Seit 1990 ruht der Betrieb. Nach starker Beschädigung der Gebäude zum Jahrhunderthochwasser im August 2002 wurden die Reste des Mühlengebäudes im Zuge des Wiederaufbaues der Weißeritztalbahn 2008 abgerissen ([http://www.rabenau.net/templates/tyTP\\_index.php?topic=spechtritz](http://www.rabenau.net/templates/tyTP_index.php?topic=spechtritz), letzte Abfrage am 10.03.2017).





### 2.3.2 Ortsbild

Die Ortsteile der Stadt Rabenau liegen landschaftlich reizvoll zwischen Bergen, Feldern und Wäldern. Durch die ausgeprägte Topographie des Gebietes ergeben sich viele schöne Blickbeziehungen auf die Ortslagen und in die Ferne.

Die Stadtsilhouette des Ortsteils **Rabenau** wird bestimmt durch die Lage der Stadt auf einem Geländerücken mit reizvollen Blickbeziehungen aus der Umgebung auf die Stadt. Spezielle Dominanten bilden die Schule und der Wasserturm an der Schulstraße sowie der Produktionskomplex der Sitzmöbelindustrie. Das Zentrum von Rabenau ist der Marktplatz mit dem markanten Rathaus und der Kirche. Die Wohnbebauung besteht vorwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Stadt besitzt ein verhältnismäßig geschlossenes Ortsbild. Es wird gegliedert durch die Erschließungsstraßen und den Marktplatz, wobei eine Orientierung der Ortslage von Nordwest nach Südost gegeben ist. In gleicher Richtung ist auch ein Geländegefälle zu verzeichnen. Die um 1933 als Gartenstadt gebaute Wohnsiedlung Waldfrieden bildet einen räumlich getrennten Siedlungsbereich im Westen des Gebietes der Stadt Rabenau.

Die Ortslage des ehemaligen Waldhufendorfes **Karsdorf** mit typischer Bebauung entlang der Straße fällt von Nordost nach Südwest ab. Die Ortschaft besteht aus zwei Siedlungsschwerpunkten, die gestalterisch eigenständig und durch eine Grünzäsur voneinander getrennt sind.

Der Ortsteil **Lübau** erstreckt sich linksseitig der Weißeritz auf einer flachgewellten Ebene, umgeben von Wald, Wiesen und Feldern gegenüber der Stadt Rabenau. Zu den bemerkenswerten Gebäuden zählt die 1833 erbaute ehemalige Lübauer Schule, deren Krüppelwalmdach ein Dachreiter mit Laterne, geschweiften Haube, Uhr und Wetterfahne schmückt. Ein ebenso erwähnenswertes Gebäude ist die seit 1830 betriebene Lübauer Mahlmühle mit Bäckerei, welche sich in der Schlucht des Borlasbaches versteckt. Das Ortsbild wird geprägt durch Einzelgehöfte mit langgestreckten Rechteckgrundrissen und die für die Gegend typischen Dreiseithöfe mit Giebelstellung zur Straße. Häufig vertreten sind Fachwerkhäuser, bevorzugte Dachform ist das Steildach mit Ziegeleindeckung. Fremdkörper im Ortsbild stellen die landwirtschaftlichen Bauten am nördlichen und südlichen Ortseingang dar. Untypisch für Lübau sind auch Einfamilienhäuser mit quadratischem Grundriss.

**Obernaundorf** ist ein extrem langgestrecktes Waldhufendorf mit einem Dorfbach, dessen Höfe wegen der steilen Hänge abseits der Straße liegen. Der untere Talabschnitt ist nicht besiedelt. Obernaundorf besitzt kein direktes Zentrum. Bemerkenswerte Gebäude sind der Gasthof, die ehemalige Schule sowie mehrere renovierte Fachwerkhäuser. Ortstypisch sind neben Fachwerkhäusern verputzte Mauerwerksbauten mit Satteldach und Ziegeleindeckung. Als Grundrissformen dominieren Rechteckgrundrisse als Einzelhäuser und als Dreiseithöfe. Am Ortsausgang nach Freital befindet sich eine Eigenheimsiedlung.

Der Ortsteil **Oelsa** zieht sich auf einer Länge von ca. 5 km am Oelsabach von Südost nach Nordwest zwischen den Höhenzügen des Lerchenbergs und des Götzenbüschchens hin. Als markante Gebäude sind vor allem das Schulgebäude, die evangelisch-lutherische Kirche, die ehemalige Stuhlbaufabrik (Firma Wolf) und die gutsähnliche Villa an der Erich-Weinert-Straße (ehem. Altersheim) zu nennen. Die Siedlungsform entspricht einem Reihendorf, welches auf ein Waldhufendorf slawischen Ursprungs mit Drei- und Vierseitgehöften zurückgeht.

Der Ortsteil **Spechtritz** zieht sich linksseitig aus dem tiefeingeschnittenen Tal der Roten Weißeritz

in einem kurzen aber stark ansteigenden Seitental hinauf. Der Ort wurde wie auch andere Ortschaften in der Region als Waldhufendorf angelegt. Das Typische der Bauernhöfe war die Aufteilung der Grundstücke in Vorwiese an der Straße, dem folgenden Hof und dem anschließenden Feld mit dem ursprünglich dahinterliegenden Wald. Nach dem Bau der jetzigen Dorfstraße entstanden die Wohnhäuser an der Straße. Bedingt durch Steigung und Geländeeinschnitt stehen die Wohngebiete und Gehöfte teilweise in Hanglage. Das Ortsbild ist in sich geschlossen und wird umrahmt von Wiesen und Feldern. Die verhältnismäßig enge Bebauung konzentriert sich hauptsächlich entlang der Dorfstraße mit oberem Abzweig nach Borlas und Seifersdorf. Neben den Grundstücken an der Hauptstraße werden die beidseitig in zweiter Reihe angeordneten Gehöfte durch die sandbefestigten alten Dorfstraßen erschlossen. Typisch für das Ortsbild sind zweigeschossige Wohngebäude in Ziegelbauweise mit Satteldach und Ziegeleindeckung. Typische Grundrissform ist der Rechteck-Grundriss. Eine Neubausiedlung aus Eigenheimen wurde am unteren Ortseingang mit Orientierung in östlicher Richtung angelegt.

## **2.4 Naturraum und Landschaft**

### **2.4.1 Naturräumliche Einordnung**

Das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau liegt mit seinem Nordostteil im Naturraum „Östliches Erzgebirgsvorland“ und mit seinem Südwestteil im Naturraum „Osterzgebirge“.

Das Östliche Erzgebirgsvorland vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal im Sinne einer Abdachung. Das generelle Gefälle in nordöstliche Richtung bewirkt eine Gliederung des Naturraumes in zahlreiche Plateaus und Rückengebiete einerseits sowie tief eingeschnittene Täler andererseits.

Die Oberflächengestaltung des unteren Osterzgebirges wird von der generell nach Norden gerichteten allmählichen Abdachung des Erzgebirges bestimmt (<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/natur/22498.htm>, letzte Abfrage am 10.03.2017).

### **2.4.2 Geologie und Oberflächenformen**

Am geologischen Aufbau des Planungsgebietes ist eine große Anzahl verschiedener Einheiten des Grundgebirges, des Übergangsstockwerkes und des Tafeldeckgebirges beteiligt. Die Lagerungsverhältnisse sind sehr kompliziert, was vor allem auf tektonische Elemente zurückzuführen ist. Da an der Oberfläche große Bereiche von Ablagerungen des Rotliegenden, der Kreide und des Quartär eingenommen werden, treten die Einheiten des Grundgebirges nur lokal zutage. Die Kenntnis vom Aufbau des Grundgebirges ist aber von großer Bedeutung für das Verständnis der regionalen Geologie. Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Erzgebirgsantiklinorium zur Elbe-Zone. Dieser Bereich ist durch eine Reihe nordwest-südost-streichender Störungszonen gekennzeichnet, die verschiedene präkambrische und paläozoische Grundgebirgseinheiten voneinander trennen, welche zum Elbtalgraben überleiten. Eine zentrale Stellung nimmt dabei die Mittelsächsische Überschiebung ein, die sich unter dem Döhlener Becken nach Nordwesten fortsetzt. Das Ganze kann grob vereinfacht als Kompressionsraum zwischen der Erzgebirgischen und der Lausitzer Antiklinalzone aufgefasst werden, wodurch die einzelnen dazwischenliegenden Schichtpakete steil gestellt wurden. Da die tektonische Aktivität der Elbe-Zone bereits im Präkambrium begann und bis heute nicht ganz erloschen ist, bestimmten Hebungs- und

Lenkungstendenzen einzelner Grundgebirgsschollen Sedimentations- und Erosionsräume, die zum heutigen geologischen Bau beigetragen haben. Das Grundgebirge ist im Planungsraum vor allem südwestlich der das Döhlener Becken begrenzenden Störungszone in Form von verschiedenen Gneisen (vor allem Biotitgneise) des Osterzgebirges (Freiberg-Fürstenwalder-Block) angeschnitten. Nordöstlich dieser etwa über Rabenau, Karsdorf (frühere Bezeichnung: Wendischcarsdorf) und Hermsdorf laufenden sogenannten Wendischcarsdorfer Störung bzw. Verwerfung tauchen die Gneise unter den Rotliegendesedimenten des Döhlener Beckens ab und kommen nur im Bereich des Spitzberges noch einmal zutage. Bei Kauscha und am Gamighübel (geologisches Denkmal) sind dann bereits Granodiorite (Dohnaer Granodiorit) angeschnitten, die geologisch zum Lausitzer Massiv gehören. Die dazwischenliegenden Einheiten des Elbtalschiefergebirges sind durch jüngere Bildungen verdeckt.

Die Wendischcarsdorfer Verwerfung entstand infolge des Anhebens und Schrägstellens der Erzgebirgsscholle. Diese Bruchzone zwischen dem Osterzgebirge und dem nördlich angrenzenden „Rotliegend-Gebiet“ hat an ihrem nordöstlichen Rand einen Höhenrücken ausgebildet, der den südwestlich angrenzenden, mehr oder weniger ebenen Fuß des Osterzgebirges deutlich überragt. An diesem sogenannten Wilisch-Höhenzug (Lerchenberg – Schanze – Quohrener Kipse – Hermsdorfer Berg – Wilisch – Lerchenhügel) beginnt geologisch das Osterzgebirge. Von den genannten Erhebungen liegen die Schanze im Planungsgebiet, während Lerchenberg und Quohrener Kipse knapp außerhalb an dessen Ostrand liegen. Die weiteren Erhebungen folgen südöstlich der Quohrener Kipse auf Kreischaer bzw. Glashütter Gemeindegebiet.

Im zentralen Bereich des Planungsgebietes dominieren Ablagerungen des Rotliegenden. Das sind vor allem Konglomerate, Sandsteine, Brekzientuffe, Schiefertone und deckenartige Porphyre. Lokal sind Steinkohlenflöze eingelagert, die Gegenstand des bis ins 20. Jahrhundert andauernden Bergbaus waren. Zeitlich zwischen dem Rotliegenden und der Transgression des Kreidemeeres sind keine Ablagerungen nachgewiesen. In diesem Zeitraum überwogen erosive Vorgänge. Wärmere paläoklimatische Verhältnisse sorgten für eine intensive Rotlehmverwitterung an der Oberfläche, die heute lokal unter dem Transgressionshorizont der Kreide erhalten sind. Als geschützter geologischer Aufschluss ist diesbezüglich das Götzenbüschchen (s.u.) zu nennen.

Im Cenoman (Kreidezeit) griff das Kreidemeer auf das gesamte Planungsgebiet über. Die heutige lückenhafte Verbreitung der daraus resultierenden Sandstein-Ablagerungen ist erosionsbedingt. Auf erzgebirgischen Gneisen sind vor allem in der Dippoldiswalder Heide großflächig Quadersandsteine (untergeordnet Plänersandsteine) erhalten. Abschließend formten eiszeitliche und quartäre Vorgänge das heutige geologische Bild. Neben einigen inselartigen Resten von sandig-kiesigen Schmelzwassersedimenten nordöstlich von Rabenau prägen heute vor allem Lößdecken den Planungsraum. Diese sind im Übergangsbereich zum Elbtal flächenhaft und tiefgründig ausgebildet und bilden ackerbaulich hochwertige Böden. Auf der restlichen Fläche treten immer wieder Berglöß-Komponenten im Oberboden von Verwitterungsböden auf, die in geologischen Karten nicht dargestellt sind. Nur in geschützten Lagen (Unterhänge, Plateaus) sind mächtigere Lößlehmreste vorhanden. Holozäne Auenbildungen sind im wesentlichen an die heutigen Gewässerläufe gebunden, flächenhaft aber unbedeutend.

Folgende geologische Denkmale befinden sich im Gebiet der Stadt Rabenau:

- Götzenbüschchen
- Grundkonglomerat von Oelsa-Karsdorf
- Einsiedlerstein von Oelsa-Karsdorf
- ehemaliger Steinbruch Oelsa

Das *Götzenbüschchen* (Geotop-Nr. 558) befindet sich auf dem Höhenrücken zwischen Roter Weißeritz und Oelsabach. Hier steht ein Rest der Sandsteindecke aus der Kreidezeit an, die den Erzgebirgsgneis überlagert. Diese Kreide-Sandsteine gehören den Oberhäslicher Schichten an und enthalten Muschelreste. Infolge des Abbaus von Bausand entstand ein Aufschluss, dessen Besonderheit darin besteht, dass durch die Sedimentation in der Kreidezeit ein Teil der damaligen Bodenbildung überdeckt wurde und daher erhalten blieb. Es handelt sich um das sogenannte Rotliegende. Die Rotfärbung dieser Sandsteinschichten wird durch feinverteilte Hämatit-Schüppchen (Roteisenstein) verursacht und verweist auf die Ablagerung im heißen Klima, welches in der Kreidezeit herrschte. Aufgeschlossen ist dieser fossile Bodenhorizont nur sehr kleinflächig, da er entweder noch verdeckt oder schon abgetragen ist. Gut zu sehen ist dagegen der dünnplattige, ebenfalls tiefgründig angewitterte Gneis mit auffällig violetter Farbe. Über allem thront die Sandsteinkuppe mit markanter Bankung. Dieses Geotop ist gleichzeitig als Flächennaturdenkmal Nr. WRK 006 „Götzenbüschchen“ ausgewiesen.

Bei dem *Grundkonglomerat von Oelsa-Karsdorf* (Geotop-Nr. 560) handelt es sich um einen Konglomeratfelsen, welcher durch einen Aufschluss zu Tage tritt. Dieses Geotop ist gleichzeitig als geologisches Naturdenkmal Nr. WRK 092 „Aufschluss in den Grundschothern „Konglomerate“ der Niederschönaer Schichten in der Dippoldiswalder Heide“ ausgewiesen.

Der *Einsiedlerstein von Oelsa-Karsdorf* (Geotop-Nr. 561) ist ein Felsengebilde aus oberkreidezeitlichen Sandstein mitten in der Heide, unweit der Kreuzung des Marktsteiges mit dem Malterweg. Dieses Geotop ist gleichzeitig als geologisches Naturdenkmal Nr. WRK 090 „Einsiedlerstein in der Dippoldiswalder Heide“ ausgewiesen.

Bei dem *ehemaligen Steinbruch Oelsa* (Geotop-Nr. 564, kein Schutzstatus) handelt es sich um einen aufgelassenen Steinbruch, der allerdings verwachsen, vermüllt und zum überwiegenden Teil verfüllt ist und nur sehr geringe Gesteinsanschnitte aufweist.

Neben dem Einsiedlerstein als geologischem Denkmal von internationaler Bedeutung und den weiteren oben genannten Geotopen sind auch die weiteren Zeugen der äußerst vielfältigen Geologie des Planungsraumes zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Als Beispiele seien hier Anlagen des ehemaligen Steinkohlebergbaus, verschiedene Steinbrüche sowie der geologische Aufschluss am Wachtelberg (FND Nr. WRK 008) erwähnt.

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) vom 26.05.2015 liegt das Plangebiet am Rande der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 21 (Freital). Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher aus strahlenschutzfachrechtlicher Sicht keine rechtlichen Bedenken. Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Da das Plangebiet nach den dem LfULG bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet liegt, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind, wird zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro

die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Situation der Belastung durch Radon durch einen Fachgutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Durch das LfULG wird weiterhin darauf hingewiesen, dass in Steilhang- bzw. Böschungsbereichen teilweise von einer latenten Gefährdung durch Felssturz, Steinschlag bzw. Hangrutschung auszugehen ist (Geogefahren). Untersetzt wird diese Aussage durch das vom LfULG/ Referat Ingenieurgeologie geführte Ereigniskataster zur Erfassung von Massenbewegungen im Freistaat Sachsen („Felssturzdatabank“). In den Gemarkungen Lübau, Rabenau, und Spechtritz sind verschiedene Felssturzereignisse im LfULG-Ereigniskataster dokumentiert.

Sofern im Plangebiet Untersuchungen des Untergrundes mittels Bohraufschlüssen durchgeführt werden, sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß Lagerstättengesetz zu beachten und die Bohrungen vor Ausführung beim geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden und die Ergebnisse an das LfULG zu übergeben.

### 2.4.3 Boden

Um Possendorf, Rabenau und Oelsa dünnen die weiter nördlich sehr tiefgründigen Lößdecken aus, werden lückenhaft und sind mehr oder weniger mit Verwitterungsmaterial durchmischt (sogenannter Berglöß). Daneben existieren reine Verwitterungsböden, so dass sich Berglöß-Berglehm/ Sandlehm-Mosaik ergeben, die häufig stauvernässt sind. Sandige Substrate kommen nur inselartig als kleine pleistozäne Erosionsreste bei Bannewitz und Rabenau sowie großflächig unter Wald in der Dippoldiswalder Heide und bei Oelsa vor (Kreidesedimente). In den Tälern herrschen ebenfalls lehmige Böden vor, die als Gleye, Amphigleye, Vegagleye oder Vega ausgebildet sind. Die Böden der Agrarfläche repräsentieren nur einen Teil des Bodeninventars des Planungsgebietes. Insbesondere die Forstflächen beherbergen stark abweichende Bodengesellschaften, vor allem sandige (cenomane Sandsteine) und skelettreiche Böden (Schutt-Braunerden), die jedoch nicht untersucht wurden, da diese Flächen nicht Gegenstand von Planungsmaßnahmen sind. Bei Bedarf kann hierzu die Forstliche Standorterkundung herangezogen werden.

Seltene Böden, die um ihrer selbst geschützt werden sollten, werden für die landwirtschaftliche Nutzfläche des Planungsgebietes nicht ausgewiesen. Aufgrund der großen Dominanz lehmiger Böden ist es jedoch empfehlenswert, einige der pleistozänen Schotterinseln für die Biotopentwicklung auf nährstoffarmen, trockenen Standorten zu nutzen.

Im Hinblick auf das ackerbauliche Ertragspotenzial zeichnet sich eine Zweiteilung des Planungsraumes ab. Im Possendorfer Gebiet bis hin nach Oelsa herrschen mittlere Ertragspotenziale vor. Das liegt zum einen an den relativ ungünstigen Böden, zum anderen an den rauerer klimatischen Bedingungen um den Lerchenberg bis hin nach Karsdorf. Um Rabenau dominiert wieder hohe Ertragsfähigkeit, unterbrochen von einigen kleineren Flächen mit „mäßigen“ Eigenschaften. Geringe Eignung zum Ackerbau ist nur einigen wenigen Talböden eigen. Die Stufen „sehr gering“ und „sehr hoch“ konnten nicht nachgewiesen werden. Eine auffällig große Zahl von Flächen an steilen Talhängen ist aufgrund der großen Neigung für Ackerbau nicht geeignet. Hier ist jedoch Grünlandnutzung (insbesondere extensive) der Aufforstung vorzuziehen.

Anhand der digitalen Auswertekarten Bodenschutz des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Maßstab 1:50.000 kann die räumliche Verteilung der Ausprägungen folgender Bodenfunktionen ermittelt werden:



- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Wasserspeichervermögen des Bodens
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Kationenaustauschkapazität im effektiven Wurzelraum
- Luftkapazität im effektiven Wurzelraum
- Erodierbarkeit des Bodens
- besondere Standorteigenschaft
- landschaftsgeschichtliche Bedeutung

Für das Planungsgebiet können folgende relevante Aussagen abgeleitet werden:

- Böden mit besonders hoher *Bodenfruchtbarkeit* befinden sich nördlich und südlich von Obernaundorf, nördlich von Rabenau, südlich und nordwestlich von Lübau sowie auf dem Hinterfeld nordöstlich von Lübau, südöstlich von Spechtritz, westlich und südlich von Oelsa.
- Besonders arme Böden befinden sich an den Steilhängen der Roten Weißeritz, nördlich des Karsdorfer Baches, westlich der B 170 südöstlich von Karsdorf, ausgedehnt zwischen Obernaundorf, Oelsa und der K 9014 sowie fleckenhaft in der Dippoldiswalder Heide.
- Offenlandflächen mit hoher Erodierbarkeit des Bodens befinden sich nördlich und südlich von Obernaundorf, nördlich von Rabenau, nordwestlich und südöstlich von Lübau, westlich und südöstlich von Spechtritz, zwischen Oelsa und Karsdorf und südöstlich von Karsdorf bis zum Zscheckwitzer Holz.
- Einzelne Bereiche des Plangebietes weisen eine besondere Erosionsgefährdung aufgrund von Oberflächenwasserabflussbahnen auf. Hierbei handelt es sich um die Geßlichbachaue, weitere kleine Nebentäler des Oelsabaches östlich von Oelsa, zwei Senken westlich bzw. südwestlich des Götzenbüschchens, welche in die Rote Weißeritz entwässern, die Quellbereiche des Karsdorfer Baches zwischen dem Ober- und dem Unterdorf in Karsdorf, welche sich zum Teil weit in die Feldflur westlich von Karsdorf erstrecken sowie zwei Bereiche in Obernaundorf am Vorholzbach (am westlichen Ortsrand sowie an der Senke „Wiesengründchen“, welche kurz vor der Einmündung der Kreisstraße K 9070 in die K 9015 in den Vorholzbach entwässert).
- Bei den im Plangebiet vorkommenden Böden mit landesgeschichtlicher Bedeutung handelt es sich um inselartige Vorkommen von Böden aus periglaziären Lagen mit lößreichem Feinbodenanteil über Fest- oder Lockergestein, welche sich vor allem im Bereich der Dippoldiswalder Heide und des Zscheckwitzer Holzes sowie nördlich des Unterdorfes Karsdorf und zwischen Karsdorf und B 170 befinden.

#### 2.4.4 Klima

Das Östliche Erzgebirgsvorland vermittelt klimatisch zwischen Elbtal und Osterzgebirge. Die meisten Klimaelemente zeigen eine streifenförmige Ausrichtung entlang des Elbtales. Im Mittel fallen 685 mm Jahresniederschlag. Die Niederschläge steigen von etwa 600 mm/a am Talrand bis über 750 mm/a am Wilisch und auf der Panoramahöhe. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,1 °C. Sie steigt mit zunehmender Nähe zum Elbtal (geringere Höhe) an.

In absonnigen Engtälern wie dem Tal der Roten Weißeritz herrscht kühl-feuchtes Talschluchtenklima vor. Häufig bilden sich Nebel. Davon ausgehend treten phänologische Verzögerungen in der Vegetationsentwicklung auf.

Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest.



## 2.4.5 Wasser

### Grundwasser

Im gesamten Bereich des Rotliegenden treten unregelmäßige Grundwasserverhältnisse auf, da die Durchlässigkeit der Gesteinsschichten und Böden recht unterschiedlich ist. Die flächig ausgebildete Lößdecke ist als Grundwasserstauer bzw. wenig wasserleitend anzusehen. Auch der darunter liegende Plänersandstein ist nur bedingt grundwasserleitend aufgrund größerer bindiger Anteile. Der darunter folgende Unterquadersandstein kann als Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Ergiebigkeit eingestuft werden.

Bei Eingriffen in den Boden ist eine Mobilisierung von Schadstoffen sowie ein Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Sollten sich im Bereich geplanter Bauflächen Brunnen und Grundwassermessstellen befinden, sind diese zwecks Ermittlung von Grundwasserständen und Entnahme von Grundwasserproben zu erhalten.

### Oberirdische Gewässer

Im Planungsgebiet gibt es folgende Fließgewässer:

- Gewässer I. Ordnung: Rote Weißeritz
- Gewässer II. Ordnung (nicht abschließend): Oelsabach, Diebsgrundbach, Goldgrubenflüßel, Karsdorfer Bach, Borlasbach, Lübauer Bach, Geßlichbach, Vorholzbach, Heulborngraben, Fütterungsgraben
- Die bedeutendsten Stillgewässer sind: Heidemühlenteich, Schwarzer Teich

## 2.4.6 Pflanzen- und Tierwelt

Die floristische und faunistische Ausstattung des Gebietes ist nur wenig dokumentiert. Floristische Schwerpunktbereiche sind die naturnahen Waldbestände, Feldgehölzbestände, Steinrücken, offenen Felsbildungen und Feuchtbereiche sowie die extensiv genutzten Wiesenflächen. Diese Bereiche sind gleichzeitig auch faunistisch besonders interessant. So weist das Gebiet zahlreiche besonders gefährdete Brutvögel (z.B. Weißstorch, Schwarzstorch, Eisvogel) auf.

Der Artdatenbank MultiBaseCS des LfULG sind für das Plangebiet folgende Artvorkommen zu entnehmen:

- *Tierarten:* Fischotter, Abendsegler, Braunbrustigel, Eichhörnchen, Eisvogel, Gimpel, Haubenmeise, Kolkrabe, Schwarzstorch, Tannenmeise, Waldbaumläufer, Wasseramsel, Erdkröte, Feuersalamander, Grasfrosch, Springfrosch, Waldeidechse, Äsche, Groppe, Blauflügel-Prachtlibelle, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Steinfliegen
- *Pflanzenarten:* Borstige Schuppensimse, Echter Baldrian, Hohe Schlüsselblume, Körnchen-Steinbrech, Kleiner Baldrian, Pfingst-Nelke, Rotbraune Sitter, Rundblättriger Sonnentau, Schild-Ehrenpreis, Schmalblättriges Wollgras, Wald-Läusekraut.

## 2.4.7 Erholung in Natur und Landschaft

Rabenau besitzt mit dem Rabenauer Grund ein beliebtes Ausflugs- und Wandergebiet. Der Name „Rabenauer Grund“ wurde erst 1834 mit der Erschließung des südwestlich von Rabenau in allen Himmelsrichtungen gewundenen Tales der Roten Weißeritz populär. 1883 erfolgte die Eröffnung der Kleinbahnlinie Freital/Hainsberg – Kipsdorf. Auf Karsdorfer Flur befindet sich ein Campingplatz am Heidemühlenteich, der größten Wasserfläche im Planungsgebiet, die als Angelgewässer und Badestelle genutzt wird. Aber auch das übrige Gemeindegebiet weist zahlreiche attraktive

Elemente für die landschaftsbezogene Erholung auf (z.B. Lerchenberg, Poisenwald).

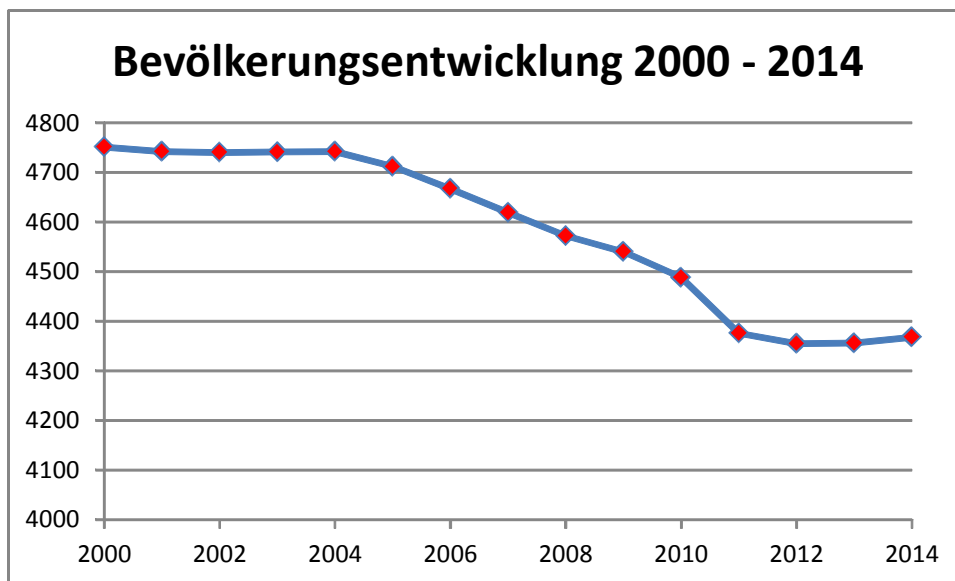
Im Regionalplan wird die Stadt Rabenau als regional bedeutsames Ziel des Erholungs- und Ausflugsverkehrs geführt. Das Gemeindegebiet wird überwiegend als Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus geführt.

Das Fremdenverkehrsamt in Rabenau hat eine wichtige Funktion hinsichtlich Werbung und Information über die touristischen Möglichkeiten im Gemeindegebiet.

## 2.5 Soziales Porträt

Die Bevölkerungsstruktur und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung stellen eine wesentliche Grundlage für die Bauflächendarstellung und die notwendige Infrastrukturausstattung einer Stadt und damit für die Stadtentwicklung dar. Um die künftige Einwohnerentwicklung abzuschätzen, ist es erforderlich, die bisherigen Trends der demografischen Entwicklung aufzuzeigen.

Die Bevölkerung der Stadt Rabenau betrug am 31.12.2016 insgesamt 4.429 Personen. Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung in der Stadt Rabenau seit 1990 wird in Abbildung 2 dargestellt:



**Abbildung 2:** Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rabenau zwischen den Jahren 2000 und 2014. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Die Abbildung 2 zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rabenau zu Beginn der 2000er Jahre noch weitgehend stabil verlief. Bis zum Jahr 2005 pendelte die Anzahl der Einwohner in einem Bereich zwischen 4.700 und 4.750 Personen. In den folgenden 6 Jahren – also etwa bis zum Jahr 2011 – geht dagegen die Bevölkerungszahl bis auf einen Wert von ca. 4.360 Personen



zurück. Dies entspricht einem Verlust von 390 Personen bzw. 8,2 %. Nach dem Jahr 2011 stabilisiert sich die Bevölkerungszahl der Stadt Rabenau auf dem erreichten Niveau von ca. 4.350 bis 4.360 Personen. Insgesamt hat die Stadt Rabenau damit seit dem Jahr 2000 einen deutlichen Bevölkerungsschwund zu verzeichnen.

Die Stadt Rabenau weist damit in den zurückliegenden 15 Jahren entsprechend ihres Bevölkerungsanteils ein vergleichbares demographisches Muster auf wie der Freistaat Sachsen.

Von den Einwohnern der Gebietskörperschaft Rabenau leben ca. 45 % in der Stadt Rabenau. Im nächstgrößeren eingemeindeten Ortsteil Oelsa leben ca. 28 % der Einwohner der Gebietskörperschaft. Die übrigen Einwohner, etwa 27 %, lebten in den eingemeindeten Dörfern (Karsdorf ca. 10 %, Lübau ca. 5 %, Spechtritz ca. 4 %, Obernaundorf ca. 8 %).

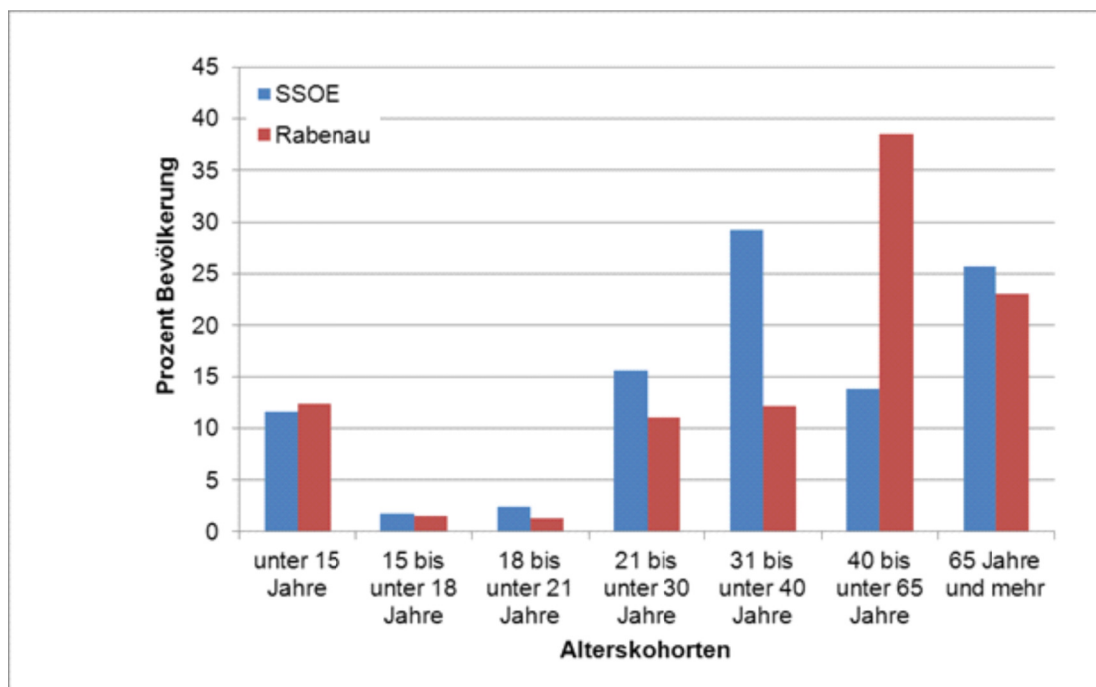
### 2.5.1 Einwohnerstruktur

Die Entwicklung der Einwohnerstruktur und der Einwohnerzahlen sind Ausgangspunkt der städtebaulichen Planung. Als Planungsgrundlage dienen sie der Abschätzung des Handlungsbedarfes und somit der Dimensionierung öffentlicher und privater Bauflächen. Ein mathematisch einwandfreies Prognosemodell zur demographischen Entwicklung ist über einen langen Zeitraum und für eine geringe Ausgangsbevölkerung nicht möglich. Erschwerend kommen in den neuen Bundesländern die fehlende Datenbasis insbesondere auf Gemeindeebene und eine nicht vorhandene langfristige Entwicklungserfahrung wie in den Altbundesländern hinzu.

Aufgrund unvorhersehbarer Tendenzen der demographischen Entwicklung können bei sehr kleinflächigen Modellen die auf der Grundlage angenommener Rahmenbedingungen berechneten Prognosen nur eine qualitative Entscheidungshilfe bei der künftigen Entwicklung der Gemeinde darstellen.

Die gegenwärtige Altersstruktur in Rabenau ist weitgehend identisch mit der des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge. Unterschiede ergeben sich in der Ausformung der Altersintervalle, jedoch nur bedingt in der Struktur. Der Altersaufbau lässt sowohl für die Stadt Rabenau als für den Landkreis eine kontinuierliche „Überalterung“ der Bevölkerung erkennen, wobei die stärkere Belegung der höheren Altersgruppen in der Stadt Rabenau noch deutlich stärker zu erkennen ist, als dies die Zahlen des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge erkennen lassen. Der Altersaufbau der Bevölkerung der Stadt Rabenau sowie des Landkreises ist bezogen auf das Jahr 2010 in Abbildung 3 anhand charakteristischer Alterskohorten dargestellt.

In Rabenau sind im Bezugsjahr 2010 ca. 62 % der ansässigen Bevölkerung über 40 Jahre, während bezogen auf den gesamten Landkreis dies nur für ca. 40 % der Bevölkerung zutrifft. Damit wird deutlich, dass in den nächsten Dekaden ein natürlicher Bevölkerungsrückgang einsetzt, welcher vermutlich nicht vollständig durch Zuwanderungen von außen sowie durch tendenziell steigende Geburtenraten kompensiert werden kann.



**Abbildung 3:** Vergleich der Altersstruktur zwischen der Bevölkerung des LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (SSOE) und der Stadt Rabenau basierend auf den Bevölkerungszahlen des Jahres 2010. Quelle: Landesamt für Statistik des Freistaates Sachsen

Im Vergleich zur Altersstruktur der Bevölkerung des Landkreises betrifft dies jedoch vor allem die Altersgruppe der 40- bis 65-Jährigen, welche in Rabenau nahezu 40 % der Bevölkerung ausmacht (im Vergleich zu ca. 15 % im LK SSOE). Die Altersgruppe der über 65-Jährigen umfasst in beiden Gebietsstrukturen ca. 20 % bis 25 % der Bevölkerung.

In Tabelle 1 ist die Anzahl der Geburten im Verhältnis zum Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter zwischen 20 und 40 Jahren dargestellt. Die Anzahl der Geburten innerhalb einer betrachteten Bevölkerungsgruppe ist gewissermaßen deren demographischer Motor. Die Tabelle zeigt, dass die Geburtenrate für den betrachteten Zeitraum zwischen 2007 und 2013 auf einem relativ geringen Niveau zwischen 24 und 44 Geburten pro Jahr stagniert.

**Tabelle 1:** Geburten in der Stadt Rabenau im Verhältnis zum Anteil der Frauen im gebärfähigen Alter für den Zeitraum von 2007 bis 2013. Quelle: Statistisches Landesamt Freistaat Sachsen

	2007	2008	2009	2010	2013
Bevölkerung insgesamt	4584	4561	4519	4457	4350
Frauen im gebärfähigen Alter von					
20 bis unter 25 Jahren	138	142	140	126	120
25 bis unter 30 Jahren	126	123	123	121	150
30 bis unter 35 Jahren	129	127	129	130	121

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2013</b>
35 bis unter 40 Jahren	162	153	147	140	157
Frauen gesamt	556	547	540	517	548
Anzahl Geburten	32	24	44	28	39
davon männlich	15	12	21	15	22
davon weiblich	17	12	23	13	17

Die Entwicklung der Geburtenzahlen hat einerseits unmittelbare Auswirkungen auf die Auslastung von Kindereinrichtungen und Schulen. Die in Kap. 2.5.2 dargestellte prognostizierte Entwicklung der Kinder im Vorschulalter legt für die Stadt Rabenau eine Zunahme der Geburtenzahlen nahe, welche auch heute bereits an den Zahlen der zu betreuenden Kinder festzustellen ist. Ob diese positive Tendenz auch nach dem Jahr 2020 anhalten wird, ist aus heutiger Sicht ungewiss und überwiegend von den Rahmenbedingungen für die Generation der Familiengründer (21- bis 39-Jährige) abhängig. Die gegenwärtig positive Entwicklung der Geburtenzahlen reicht jedoch nicht aus, um den zu beobachtenden Bevölkerungsrückgang in der Gebietskörperschaft Rabenau zu kompensieren.

Die Anzahl der Sterbefälle lag im betrachteten Zeitraum (zwischen 2007 und 2013) im Mittel ca. 40 % über der Anzahl der Geburten. Die höhere Lebenserwartung führt zwar zu einem Anstieg der älteren Bevölkerung, kann jedoch die anhaltend geringen Geburtenzahlen (im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung) nicht vollständig kompensieren. Aufgrund des Verhältnisses von Geburtenraten und Sterbefällen setzt sich auch unter Beachtung der höheren Lebenserwartung die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung fort. Der natürliche Rückgang der letzten Jahre lag im Durchschnitt bei 35 Personen jährlich in Rabenau.

Den Verlusten aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung steht allerdings ebenfalls kein Gewinn durch Wanderungsprozesse über die Gemeindegrenzen hinweg gegenüber. Im Zeitraum zwischen den Jahren 2000 bis 2013 haben insgesamt ca. 100 Personen mehr die Gemeinde Rabenau verlassen, als Einwohner durch Zuzug gewonnen werden konnten. In absoluten Zahlen liegt die Wanderungsdynamik (Zuzug und Abwanderung) jedoch um etwa das Drei- bis Vierfache über der natürlichen Bevölkerungsdynamik (Geburten und Sterbefälle) und ist damit die eigentlich entscheidende Gestaltungskomponente in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung in der Gebietskörperschaft Rabenau.

Eine qualitative Differenzierung der Zuzüge und Einwohnerdaten liegt nicht vor. Erfahrungen der letzten Jahre lassen aber vermuten, dass der negative Wanderungssaldo durch Stadt-Umland-Wanderungen vornehmlich in die Landeshauptstadt Dresden und nach Freital verursacht wurde.

Dass insbesondere die Wanderungsbewegungen das gestaltende Element der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Rabenau sind, diese sich jedoch räumlich wie auch in Bezug auf die entsprechenden Altersgruppen differenziert auswirken, wird vor allem auch an dem Umstand deutlich, dass ungeachtet des insgesamt negativen Bevölkerungswachstums die Nachfrage nach Bauland für den privaten Hausbau nicht nachlässt.

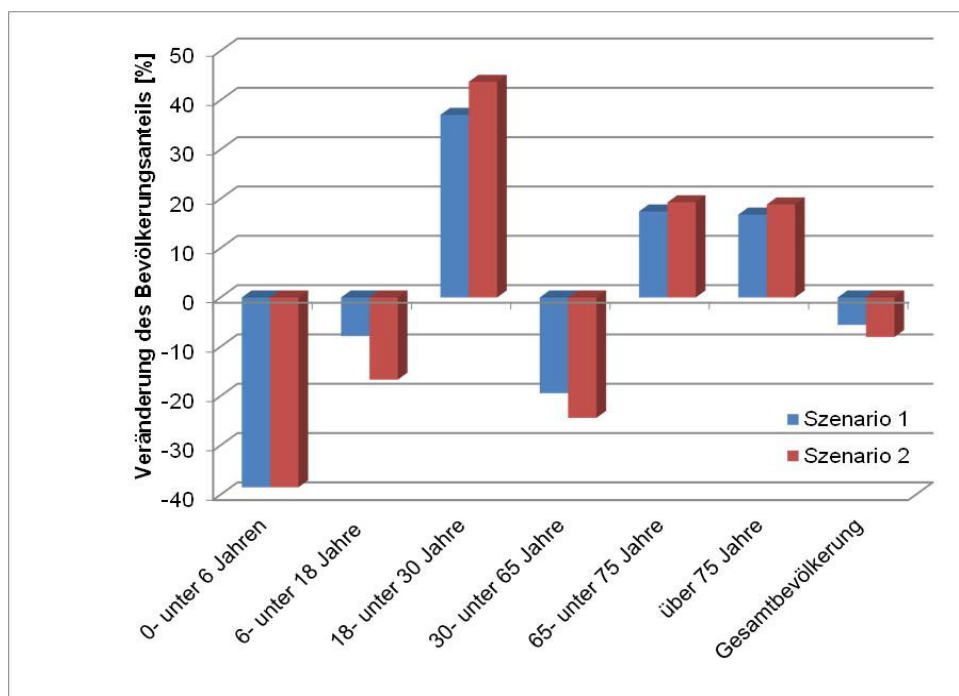
Die Gruppe der Kinder im Alter unter 15 Jahren ist infolge des Geburtenrückgangs eher schwach ausgebildet. Das reduzierte Potenzial der jüngeren Jahrgänge führt zwangsläufig zu einer rückläufigen Geburtenrate während der nächsten Dekaden, sofern die Altersgruppe der 21- bis 39-Jährigen nicht durch die Prozesse der Außenwanderung zunimmt. Allerdings sind die strukturellen

Unterschiede zwischen der Stadt Rabenau und dem Landkreis (LK) Sächsische Schweiz – Osterzgebirge (SSOE) in Bezug auf die Alterskohorten der ersten Lebenshälfte (0 bis 40 Jahre) nur marginal. Den markantesten Unterschied im Vergleich der Altersstrukturen der Bevölkerungen des LK sowie des Gemeindegebietes der Stadt Rabenau zeigt die Altersgruppe der 31- bis 40-Jährigen. Die als „Familiengründer“ zu charakterisierende Alterskohorte ist in Rabenau mit ca. 13 % der Gesamtbevölkerung deutlich unterrepräsentiert. Dies ist insofern aus raumplanerischer Sicht bemerkenswert, da die „Familiengründer“ einerseits durch ihre Kinder die demographische Entwicklung der nächsten Generationen bestimmen und andererseits die entscheidenden Nachfrager nach Bauland für den privaten Hausbau sind.

Die stadtplanungsrelevante Konsequenz aus der dargestellten Altersstruktur ist, dass hinsichtlich des Gemeinbedarfes zukünftig geänderte Anforderungen zu berücksichtigen sind und dass die Stadt Rabenau, um vom Effekt der Metropolregion Dresden zu profitieren, geeignete Infrastrukturen in Form von erschlossenem Bauland vorhalten muss, um ein Abwandern insbesondere der „Familiengründer“ zu verhindern.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Altersstruktur der Stadt Rabenau prozentual in den jeweiligen Altersintervallen immer leicht niedriger als die des Landkreises liegt, womit sich in der Summe die bereits beschriebene etwas deutlichere Abweichung in den Altersgruppen ab 60 Jahre abzeichnet. Hier ist die überproportionale Überalterung in der Gemeinde in den nächsten Jahren und damit der höhere natürliche Bevölkerungsverlust bis 2030 zu beachten.

### 2.5.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung



**Abbildung 4:** Prozentuale Veränderung der Altersgruppen zwischen dem Basis-Jahr 2010 und dem Prognose-Jahr 2030. Quelle: eigene Berechnung

Eine wichtige Grundlage für die weitere Fortschreibung des FNP stellt die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Rabenau dar. Das Bevölkerungspotenzial und, davon abgeleitet, die Zahl der zu erwartenden Haushalte, sind die entscheidenden Parameter zur Beurteilung der Bedarfe im Bereich Wohnen und folglich in Bezug auf die Frage der Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Bauflächen für den privaten Hausbau.

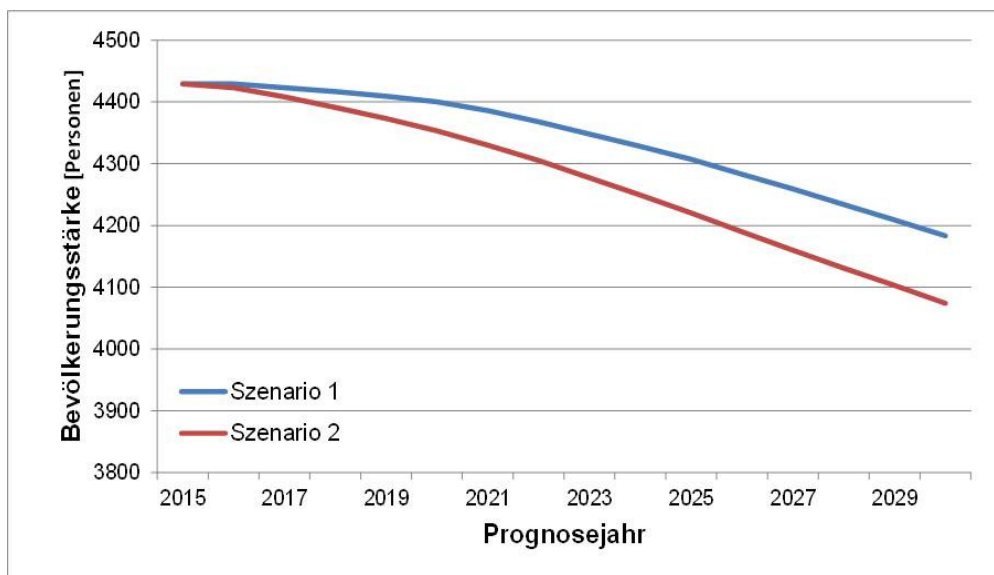
Aufgrund der relativ geringen Einwohnerzahl der Stadt Rabenau (einschließlich der zugehörigen Ortsteile) von ca. 4.400 Einwohnern liegt für die Gebietskörperschaft keine amtliche Prognose der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung vor (im Freistaat Sachsen werden eigene Prognosen nur für Kommunen ab 5.000 Einwohnern ausgewiesen). Um dennoch Aussagen bezüglich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung treffen zu können, wurden auf der Basis der Bevölkerungszusammensetzung des Jahres 2015 zwei Prognosen für den Zeitraum bis 2030 erstellt.

Im optimistischen Szenario wurde unterstellt, dass Rabenau dauerhaft von einem Zuwanderungsüberschuss profitiert. Die Ursache dieses Überschusses an Zuwanderern wird in der Nähe zur Metropolregion Dresden vermutet. Hinweise darauf, dass der Metropolraum Dresden auch einen Effekt auf die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Rabenau hat, geben die Zuwanderungsüberschüsse der letzten drei Jahre. Da aufgrund unterschiedlicher Ursachen jedoch nicht davon auszugehen ist, dass dieser Effekt dauerhaft anhält, wurde der Überschuss an Zuwanderern innerhalb des Prognosezeitraumes kontinuierlich reduziert. Insgesamt wird in diesem Szenario für die Gemeinde Rabenau von einer effektiven Nettozuwanderung ausgegangen. Alle übrigen Parameter wurden über den Prognosezeitraum hinweg konstant gehalten.

Im zweiten, dem pessimistischen, Szenario wurde unterstellt, dass sich über den Prognosezeitraum hinweg im Mittel die Zu- und Fortzüge gegenseitig aufwiegen. Damit reduziert sich der Effekt der Zuwanderung im Wesentlichen auf eine Umschichtung innerhalb der Altersgruppen, ohne dass eine effektive Nettozuwanderung zu beobachten ist.

Da für die Erstellung der Szenarien statt detailliert nach der Altersstruktur aufgeschlüsselter Daten nur summarische Daten vorlagen, sind Abweichungen zwischen den Modellergebnissen und den tatsächlich eintretenden Bevölkerungszahlen zwangsläufig. Die Angaben in den Abbildungen 4 bis 6 spiegeln daher nur den – unter den gemachten Annahmen wahrscheinlichen – Entwicklungstrend der Bevölkerungszusammensetzung wider, sind jedoch nicht als Abbild der Realität zu verstehen.

Das Szenario 1 - nachfolgend „Nettozuwanderung“ genannt – prognostiziert für Rabenau einen moderaten Rückgang der Gesamtbevölkerung innerhalb des Prognosezeitraumes bis 2030, der durch die Nettozuwanderung nicht aufgefangen werden kann. Wenngleich einzelne Bevölkerungsgruppen Gewinne aus der Zuwanderung ziehen können, ist insbesondere die rückläufige Bevölkerungszahl der 30- bis 60-Jährigen für die Abnahme der Gesamtbevölkerung verantwortlich.



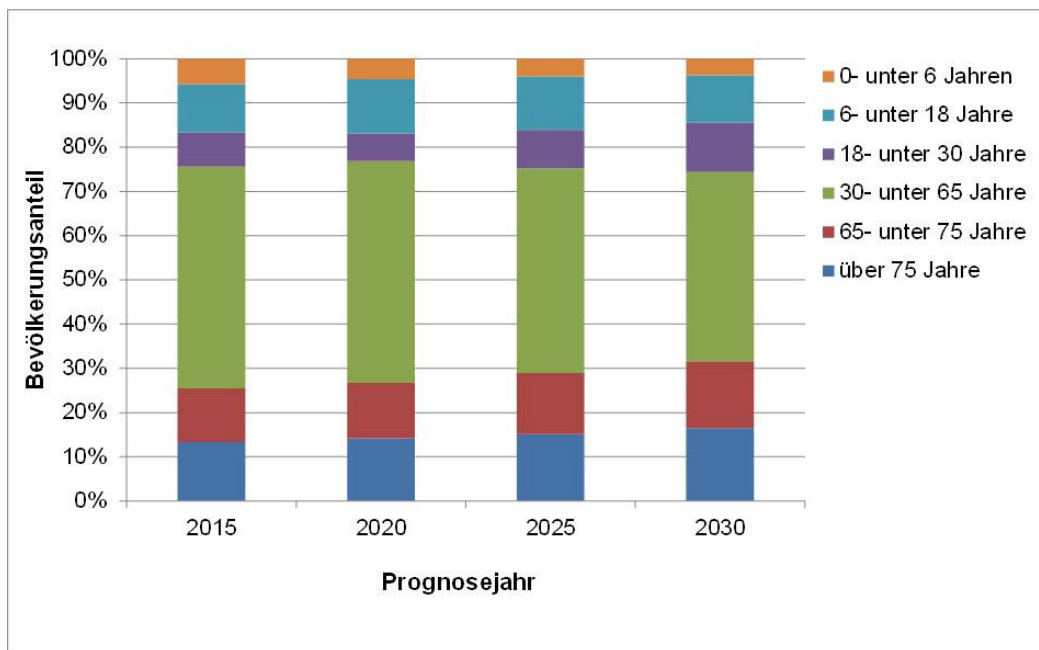
**Abbildung 5:** Bevölkerungsprognose anhand von zwei Szenarien bis 2030 für die Stadt Rabenau ausgehend vom Bezugsjahr 2010. Quelle: eigene Berechnung

Die unter den beschriebenen Annahmen modellierten Varianten der Bevölkerungsentwicklung in Rabenau (s. Abbildungen 4 und 5) kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Bevölkerungszahl in Rabenau wird sich vermutlich insgesamt langfristig weiter vermindern und, je nach betrachtetem Szenario, im Jahr 2030 zwischen 4.183 und 4.074 Personen betragen. Diese Reduzierung wird relativ kontinuierlich verlaufen und sich zum Ende des Prognosezeitraumes langsam abschwächen.
- Besonders stark betroffen von einer rückläufigen Entwicklung betroffen ist die Altersgruppe der Vorschulkinder (Altersgruppe 0- unter 6 Jahre), welche sich bis zum Jahr 2030 um ca. 37 % vermindern wird. Deutliche Verluste weist ebenfalls die Altersgruppe der 30- bis unter 60-Jährigen auf. Da diese Bevölkerungsgruppe zugleich die zahlenmäßig stärkste Alterskohorte darstellt, ist die Entwicklung dieser Bevölkerungsgruppe ebenfalls ausschlaggebend für die Entwicklung der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Rabenau.
- Die Geburtenrate sinkt nach der vorliegenden Prognose moderat bis zum Jahr 2025 und stabilisiert sich dann auf einem mittleren Niveau.
- Die negative Bevölkerungsentwicklung, ausgelöst durch eine höhere Anzahl an Sterbefällen im Vergleich zu den jährlichen Geburten, setzt sich über den gesamten Prognosezeitraum fort, d.h. die Stadt Rabenau hängt bezüglich ihrer Bevölkerungszusammensetzung stark von der Außenwanderung ab.

Die Entwicklung ausgewählter Altersgruppen über den Prognosezeitraum von 2015 bis 2030 ist in Abbildung 6 dargestellt. Die Veränderungen innerhalb der Gesamtbevölkerung beziehen sich auf das Entwicklungsszenario „Nettozuwanderung“.





**Abbildung 6:** Differenzierung ausgewählter Altersgruppen der Bevölkerung der Gemeinde Rabenau innerhalb des Prognosezeitraumes von 2015 - 2030. Quelle: eigene Berechnung

Wie die Abbildung 6 darstellt, verändern sich die einzelnen Bevölkerungsgruppen nur in geringem Umfang hinsichtlich ihrer prozentualen Anteile an der Gesamtbevölkerung. Letztere sinkt jedoch nur moderat um ca. 5 % innerhalb des Prognosezeitraumes, was einer jährlichen Abnahme um ca. 0,3 % oder 13 Personen entspricht. Es wird anhand dieser Zahlen deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rabenau – und insbesondere der Kernstadt Rabenau – singuläre Eingriffe, wie sie z.B. die Ausweisung eines zusätzlichen Wohngebietes darstellen, nachhaltig beeinflusst werden kann. Allerdings ist anzumerken, dass die o.g. Kennziffern der Bevölkerungsentwicklung nur zu erreichen sind, wenn die über den Prognosehorizont hinweg angenommene konstante Nettozuwanderung von jährlich 9 Personen realisiert wird.

Um der negativen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre entgegenzuwirken, soll die Qualität des Gemeindegebietes als Wohnort verbessert und ein ausreichendes Angebot an Flächen für derzeit nachgefragte Wohnformen (v.a. Einfamilienhäuser) geschaffen werden. Mit der geplanten Neuausweisung von Bauland sowie Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Bausubstanz werden hierzu die raumstrukturellen Voraussetzungen in den begünstigten Bereichen der Gebietskörperschaft (z.B. in der Kernstadt Rabenau mit ihrer Nähe zum Verdichtungsraum Freital) geschaffen. Diese profitieren zusätzlich von einer guten Verkehrsanbindung.

Im Gesamtkonzept zur zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde Rabenau stellt die Bereitstellung von Flächenressourcen lediglich einen Handlungsbereich dar. Flankiert wird dieser zusätzlich von Maßnahmen im sozialen Bereich (z.B. Betreuungs- und Bildungsangeboten für Kinder), welche in einem strategischen Entwicklungskonzept verankert werden.

Ungeachtet der anhaltenden rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wurden im Zeitraum von 2006 bis 2016 im Durchschnitt jährlich ca. 11 Wohnungen vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern neu

errichtet, was einem jährlichen Wohnbaulandbedarf von etwa 0,9 ha entspricht. Es gibt gegenwärtig keine objektiven Gründe, diese Entwicklung für die Zukunft auszuschließen. Da der Flächennutzungsplan für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren aufgestellt wird, ergibt sich ein Mindestbedarf von 13,5 ha für neu auszuweisende Wohnbauflächen. Mittels dieser Flächenausweisung wäre es möglich, die für die Realisierung des Entwicklungsszenarios „Nettozuwanderung“ notwendigen Bauflächen bereitzustellen. Der genannte Mindestbedarf von 13,5 ha für neu auszuweisende Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist aufgrund der Natur des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplanung mit einem Puffer zu versehen, welcher den Wegfall potentieller Bauflächen aufgrund objektiver Versagensgründe im Rahmen der konkretisierenden Planung berücksichtigt. Objektive Gründe, welche die Nutzung einer Fläche als potentielles Bauland verhindern können, sind z.B. naturschutzfachliche Restriktionen (artenschutzfachliche Tatbestände) oder negative Verkaufsentscheidungen der überwiegend privaten Flächeneigentümer.

Um die Flächengröße der letztlich im Flächennutzungsplan vorzuhaltenden Wohnbauflächen zu bestimmen, muss zunächst das im Innenbereich noch nicht ausgeschöpfte Nachverdichtungspotenzial betrachtet werden. Zur Abschätzung der verfügbaren Flächen für eine Nachverdichtung wurde die Auslastung vorhandener Bebauungspläne und Satzungen sowie die Verfügbarkeit von Brachflächen, Baulücken o.ä. in Gemeindeeigentum ausgewertet.

Seit dem Jahr 1993 wurden im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau 17 Bebauungspläne bzw. Satzungen aufgestellt, von denen 15 bereits vollständig ausgelastet sind. Von den übrigen zwei Gebieten enthält eines noch zwei nicht realisierbare Bauflächen (geschützte Biotopbereiche) und in einem ist noch eine letzte Baufläche verfügbar.

Bei den kommunalen Flächen im Innenbereich der Ortslagen handelt es sich überwiegend um Verkehrs-, Wege- und Grünflächen sowie kommunale Gebäude und Anlagen. Eine kommunale Fläche im Norden von Rabenau wird als Garagenanlage genutzt; diese Nutzung soll bis auf weiteres beibehalten werden. Andere Flächen sind für eine Bebauung ungeeignet wegen des Vorkommens von wertvollen Biotopen, Gehölzbeständen, Gewässerrandstreifen oder aufgrund der starken Hängigkeit. An bebaubaren kommunalen Grundstücken sind lediglich zwei für den Ortsteil Rabenau zu nennen, von denen eins bereits verkauft wurde und ein weiteres verkauft werden soll. Diese Flächen bieten Platz für ein bis zwei Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus. In den übrigen Ortsteilen sind keine für eine Nachverdichtung geeigneten kommunalen Flurstücke vorhanden. Mögliche Nachverdichtungsflächen aus privater Hand sind möglich, können aber von Seiten der Gemeinde nicht gesteuert werden, so dass sie hier keine Berücksichtigung finden. Da die potenziellen privaten Nachverdichtungsflächen auch schon im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan innerhalb von bestehenden Bauflächen liegen und es dennoch bislang zu keiner Bebauung gekommen ist, wird davon ausgegangen, dass eine Bebauung aufgrund des mangelnden Bau- bzw. Verkaufswillens der derzeitigen Besitzer oder anderer Hinderungsgründe derzeit nicht möglich ist.

Als Nachverdichtungspotenzial ist demnach für den Ortsteil Rabenau von maximal 3 Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus auszugehen, wodurch maximal 12 Wohnungen realisiert werden können.

Als resultierender Wohnbauflächenbedarf, der sich im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen niederschlagen soll, wird die oben genannte Flächengröße von 13,5 ha herangezogen, da das ermittelte Nachverdichtungspotenzial nur in geringer Größenordnung zur Verfügung steht und lediglich die Funktion des Puffers für nicht realisierbare Teile der geplanten Bauflächen erfüllen kann.

Im folgenden wird zur Verifizierung der oben genannten Herleitung des zusätzlichen Bedarfs von



ca. 13,5 ha Wohnbauflächen ein weiterer Berechnungsansatz gemäß einer Prognose des Forschungsinstitutes empirica (Wohnflächennachfrage in Deutschland, Sept. 2005) dargestellt (s. nachfolgende Tabelle). Gründe für einen Anstieg des Wohnflächenbedarfs trotz einer sinkenden Bevölkerungszahl von 4.680 Einwohner auf für 2030 prognostizierte 4.074 Einwohner sind u.a. die Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner, steigende Wohnansprüche, Modernisierungserfordernisse, Wohneigentumsbildung, Änderung der Haushaltsstruktur sowie der Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnen.

**Tabelle 2:** Berechnungsansatz zur Herleitung des Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen gemäß empirica 2005

	<b>Istzustand im Jahre 2005</b>	<b>Prognose für das Jahr 2030</b>
Einwohner	4.680	4.074 <sup>1</sup>
Wohnflächenbedarf in m <sup>2</sup> /Einw.	38	55
Wohnflächenbedarf	177.840	224.070

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, dass bei einer prognostizierten Steigerung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner von 38 auf 55 m<sup>2</sup> (Annahme aus der genannten Studie des Forschungsinstitutes empirica) bei gleichzeitigem Rückgang der Einwohnerzahl von 4.680 auf 4.074 Einwohner für das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau eine Zunahme des Wohnflächenbedarfs von 46.230 m<sup>2</sup> oder 26 % resultiert. Gründe für einen Anstieg des Wohnflächenbedarfs sind u.a. die Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner, steigende Wohnansprüche, Modernisierungserfordernisse, Wohneigentumsbildung, Änderung der Haushaltsstruktur sowie der Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnen.

Unter Berücksichtigung des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2003 genannten Umfangs an bestehenden Wohnflächen von 38 ha zuzüglich eines Anteils von 50 % an den gemischten Bauflächen im Umfang von 50 ha ergäbe sich ein prognostizierter zusätzlicher Bedarf bis zum Jahr 2030 von ca. 23 ha.

Die resultierende Prognose für die bis zum Jahr 2030 zusätzlich benötigten Wohnbauflächen übersteigt den oben hergeleiteten Bedarf von 13,5 ha. Die 13,5 ha werden aber für die konkrete Situation der Stadt Rabenau als realistischer eingeschätzt, da eingeschätzt wird, dass die in der empirica-Prognose gemachten Annahmen erst in einem noch längeren Zeitraum im prognostizierten Umfang eintreten werden. Durch den Vergleich der Berechnungsansätze wird aber deutlich, dass der oben hergeleitete Bedarf an Wohnbauflächen in Höhe von 13,5 ha nicht zu hoch gegriffen ist und die Bereitstellung der entsprechenden geplanten Bauflächen im fortzuschreibenden Flächennutzungsplan Voraussetzung ist, um ein Abwandern insbesondere der Familiengründer zu verhindern.

Trotz der raumordnerischen Einordnung des gesamten Gemeindegebietes in die Raumkategorie „verdichteter Bereich im ländlichen Raum“ gemäß LEP 2013 ist eine Differenzierung in die Kernstadt Rabenau selbst und deren ländliche Umgebung vorzunehmen. Seitens der Stadtverwaltung Rabenau wird die Auffassung vertreten, dass der Bereich der Kernstadt aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Verdichtungsraum Dresden / Freital sowie der sehr guten verkehrstechnischen Anbindung an diesen Raum gegenüber dem restlichen Gemeindegebiet nach anderen Gesichtspunkten zu bewerten ist. Die Kernstadt Rabenau grenzt nördlich an die

1 Gemäß Szenario 1 (pessimistisches Szenario) aus Pkt. 2.5.2 des Begründungstextes

prosperierenden Gemeinden Freital und Bannewitz an. Insbesondere die hohe Wirtschaftskraft des Mittelzentrums Freital, aber auch die gegenwärtige Entwicklung der Baulandpreise in den benachbarten Gemeinden – insbesondere Bannewitz – führt zu deutlich besseren Entwicklungspotentialen für die Kernstadt Rabenau.

Zur Schaffung mittelfristig stabiler Entwicklungsbedingungen für die Gemeinde Rabenau und in Anerkennung räumlich-funktionaler Disparitäten zwischen den Ortsteilen der Gebietskörperschaft wird hinsichtlich der Ausweisung von potentiellen Bauflächen zwischen der Kernstadt Rabenau und dem übrigen Gemeindegebiet differenziert. Im hier vorliegenden Flächennutzungsplan wird für das Gemeindegebiet ohne die Kernstadt Rabenau von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnbauland in Höhe von ca. 6,5 ha ausgegangen, was als ausreichend zur Befriedigung des Eigenbedarfes eingeschätzt wird.

Der Kernstadt Rabenau werden aufgrund der o.g. Gründe größere Entwicklungspotentiale eingeräumt, was sich in einer den bloßen Selbsterhalt übersteigenden Ausweisung potentieller Wohnbauflächen niederschlagen muss (ca. 7,0 ha).

In den nachfolgenden Tabellen erfolgt eine Aufstellung des für die jeweiligen Bereiche vorgesehenen Umfangs an geplanten Bauflächen, welcher mit zusammengerechnet 12,5 ha annähernd dem oben hergeleiteten Bedarf entspricht.

**Tabelle 3:** Ortsteil Rabenau: Flächenbilanz Wohnbauflächen (W und M) – Bestand und Planung

Bauflächen (W+M) im Ortsteil Rabenau	Bestand (in ha)	Planung (in ha)	Zuwachs (in %)
Wohnbaufl. (W)	19,47	5,38	27,6
Gemischte Baufl. (M), Anteil Wohnnutzung (50 %)	15,99	1,54	9,6
<b>Summe (W+M)</b>	<b>35,46</b>	<b>6,92</b>	<b>19,5</b>

**Tabelle 4:** Gemeindegebiet ohne Ortsteil Rabenau: Flächenbilanz Bauflächen (W und M) – Bestand und Planung

Bauflächen (W+M) im Gemeindegebiet ohne Ortsteil Rabenau	Bestand (in ha)	Planung (in ha)	Zuwachs (in %)
Wohnbaufl. (W)	26,23	3,52 <sup>2</sup>	15,0
Gemischte Baufl. (M), Anteil Wohnnutzung (50 %)	44,60	2,08	5,4
<b>Summe (W+M)</b>	<b>70,83</b>	<b>5,60</b>	<b>8,5</b>

2 In der hier angegebenen Flächengröße ist eine geplante Wohnbaufläche in Karsdorf (Flächengröße 0,42 ha) nicht enthalten, welche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“ befindet. Da eine Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten unzulässig ist, wurde diese Baufläche entgegen der Vorentwurfassung in der vorliegenden Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) nicht mehr dargestellt. Wenn im Zuge einer entsprechenden Bebauungsplanung eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG erreicht wird, kann eine diesbezügliche Änderung des FNP durchgeführt werden.

Insgesamt hat die Stadt Rabenau das Potenzial, durch entsprechende städtebauliche Rahmenbedingungen innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre eine Stabilisierung der demographischen Entwicklung zu erreichen. Notwendige Voraussetzung hierfür ist, die Attraktivität als Wohnstandort zu erhalten bzw. zu erhöhen und geeignete Standortbedingungen für Berufspendler anzubieten.

## **2.6 Wirtschaftliche Situation**

### **2.6.1 Arbeitsmarktsituation**

Im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau gab es zum letzten Erhebungszeitpunkt (30.06.2015) 1.845 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort (Quelle: Regionaldaten Gemeindestatistik Sachsen, <https://www.statistik.sachsen.de/apps1/Gemeindetabelle/jsp/GMDAGS.jsp?Jahr=2016&Ags=14628300>, Abfrage am 10.03.2017).

Arbeitslos gemeldet waren im Erhebungsjahr 2016 im Durchschnitt 100 Personen (Quelle: Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit). Diese Zahl bestätigt den rückläufigen Trend der letzten Jahre, so waren 2008 noch 261 Personen arbeitslos gemeldet.

Die Arbeitsmarktsituation wird somit durch eine Arbeitslosigkeit von ca. 5,2 % gekennzeichnet. Die Arbeitslosenquote liegt somit für das betrachtete Erhebungsjahr 2016 unter dem Durchschnitt im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge (6,5 %).

### **2.6.2 Wirtschaftsstruktur**

Neben kleineren Handwerksbetrieben, Gewerbetreibenden, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen dominiert in Rabenau traditionell die Sitzmöbelindustrie. Im Raum Oelsa ist die 400-jährige Tradition der Tischlerei und Holzbearbeitung von maßgeblicher Bedeutung. Dieser Gewerbebereich wird hier in Zukunft auch weiter bestehen und mit den alten Handwerkskünsten der Holzbildhauerei, Schnitzerei, Stuhlrohrflechtereie und Raumausstattung ergänzt und neu belebt. Die Kleinbetriebe im Ort waren der wesentliche Träger der Gesamtentwicklung dieses Industriezweiges und für die Entwicklung des Ortsbildes wichtig. Den veränderten Marktforderungen mussten sich die ortsansässigen Betriebe anpassen, so dass heute in stärkerem Maße Bauhandwerk und Fertigung von Türen, Fenstern und Ausbauelementen vertreten sind.

Nachdem sich die Beschäftigungszahlen bei einem Großteil der Betriebe Anfang der 90iger Jahre drastisch reduzierten, sind bei einem Großteil der Betriebe aktuell wieder positive Entwicklungen bei den Beschäftigungszahlen zu verzeichnen.

Diesen positiven Trend will die Stadtverwaltung durch die Bereitstellung attraktiver gewerblicher Erweiterungsflächen fördern.

## **2.7 Bauflächen**

Im Hinblick auf den Zeitraum, der zwischen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes liegt (ggf. einige Jahre), erscheint es für die vorliegende Flächennutzungsplanung zweckmäßig und erforderlich, auf die flächendeckende Ausweisung von Baugebieten zu verzichten. Um dem Flächennutzungsplan eine gewisse Flexibilität zu sichern und gleichzeitig die Notwendigkeit späterer Änderungen zu verringern, erfolgt lediglich eine

Unterscheidung der Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung. Der § 1 Abs. 1 der BauNVO sieht dabei vier Arten von Bauflächen vor:

1. Wohnbauflächen (W)
2. Gemischte Bauflächen (M)
3. Gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S)

Die Ausweisung der Bauflächen orientiert sich neben den Bedürfnissen und Zielen der Stadtentwicklung vor allem an den historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen.

Hinsichtlich der Bemessung und Lokalisierung geplanter Bauflächen wurden v.a. folgende Kriterien berücksichtigt:

- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nutzung von Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Beplanungsgebot von Brachflächen, sofern Marktfähigkeit gegeben ist (Nachverdichtungspotenzial auf kommunalen Flächen ist gering, s. Abschnitt 2.5.2, S. 32)
- Zulässigkeit der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich nur in Ausnahmefällen, wenn geeignete Flächen im Innenbereich nicht ausreichend vorhanden sind; Anbindung solcher Baugebiete an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Freihaltung von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren von Bebauung
- Schutz vor beziehungsweise Beschränkung von Zerschneidung in unzerschnittenen verkehrsarmen Räumen
- Lenkung der unvermeidbaren Neuinanspruchnahme von Flächen auf anthropogen vorbelastete Böden beziehungsweise auf Böden mit geringer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion, den Arten- und Biotopschutz, als natur- und kulturgeschichtliche Urkunden oder für die Regeneration der Ressource Wasser
- Sicherung von siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereichen und Freihaltung von Neubebauung und Versiegelung
- Verzicht auf Bauflächen in Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft
- Konzentration der Neuausweisungen in den hinsichtlich der verkehrstechnischen und sonstigen Infrastruktur besonders gut erschlossenen Ortsteilen (Rabenau, Oelsa, Karsdorf)
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung (Erhalt des notwendigen Entwicklungsraums für die ortsansässige Wirtschaft, keine Beeinträchtigung der Rentabilität und Wirtschaftlichkeit der Unternehmen, Verhinderung des Abwanderns von Unternehmen)

Der in etwa dem prognostizierten Eigenbedarf (vgl. Abschnitt 2.5.2) entsprechende Anteil zusätzlicher Wohnbauflächen im Umfang von ca. 12,5 ha wird in der Planzeichnung als geplante Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt.

Zum Teil handelt es sich bei diesen um bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan enthaltene geplante Bauflächen, welche seit dem Stand der Aufstellung des bisherigen Flächennutzungsplan (2003) noch nicht bebaut wurden.

Um den prognostizierten Bedarf an Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen zu decken, sind neben den außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht befindlichen Bauflächen auch Bauflächen im verkehrstechnisch gut erschlossenen Ortsteil Karsdorf erforderlich. Allerdings

befinden sich diese innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“. Da eine Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten unzulässig ist, wurden diese Bauflächen entgegen der Vorentwurfsfassung in der vorliegenden Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) nicht mehr dargestellt. Wenn im Zuge entsprechender Bebauungsplanungen eine Ausgliederung der Flächen aus dem LSG erreicht wird, kann eine diesbezügliche Änderung des FNP durchgeführt werden.

### **2.7.1 Wohnbauflächen**

Die Kategorie der Wohnbauflächen umfasst gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO folgende Baugebiete: Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und Besondere Wohngebiete.

#### Bestand

Als bestehende Wohnbauflächen werden die meist in sich geschlossenen, fast ausschließlich dem Wohnen dienenden Siedlungen dargestellt. Die Wohnbauflächen konzentrieren sich dabei auf Rabenau, Oelsa und Karsdorf, also auf verkehrstechnisch und von der sonstigen Infrastruktur vergleichsweise gut erschlossene Ortsteile.

#### Planung

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zielt darauf, durch die Bereitstellung von attraktivem (derzeit nachgefragtem) Wohnbauland bzw. Wohnraum dem negativen bzw. stagnierenden Trend der Einwohnerentwicklung entgegen zu wirken. Die Erweiterung des Wohnungsfonds wird im wesentlichen durch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern getragen werden. Der Flächennutzungsplan weist folgende geplante Wohnbauflächen aus:

- Wohnbauflächen beidseitig der Obernaundorfer Straße in Rabenau
- Wohnbaufläche am Eckersdorfer Weg in Rabenau
- Wohnbaufläche an der Lindenstraße in Rabenau
- Wohnbaufläche auf der Zwickelfläche zwischen der Straße Veilchental und der K 9070 in Obernaundorf
- Wohnbauflächen im Bereich Rabenauer Weg / Erich-Weinert-Straße in Oelsa
- Wohnbaufläche südöstlich der Wilmsdorfer Straße in Oelsa
- Wohnbaufläche hinter der bestehenden Bebauung zwischen Wilmsdorfer Straße und Straße „Mühlgraben“

### **2.7.2 Gemischte Bauflächen**

Die Kategorie der Gemischten Bauflächen umfasst gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO folgende Baugebiete: Dorfgebiete, Mischgebiete und Kerngebiete.

#### Bestand

Das Gebiet wird wesentlich durch dörfliche Mischstrukturen geprägt. Insbesondere die Ortslage Oelsa, aber auch die Ortslagen Obernaundorf, Lübau, Spechtritz und Karsdorf dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. von nicht störendem Gewerbe, dem Wohnen als auch der Unterbringung von der Versorgung der Bewohner dienenden Handwerksbetrieben. Diese Bereiche werden daher als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Im Bereich dieser gemischten Bauflächen sollte die ortstypische Verbindung von Wohnfunktion mit Handwerk, Handel oder landwirtschaftlichen Einrichtungen erhalten bleiben. Eine Entmischung ist daher nicht anzustreben.

Wie auch bei den Wohnbauflächen bietet der Darstellungsmaßstab der Flächennutzungsplanung kleinere Verdichtungs- und Abrundungsflächen innerhalb der Bestandsdarstellungen, deren Verdichtung aus städtebaulicher Sicht Erschließungen „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen sind.

### Planung

Bei den in der Planzeichnung als Planung dargestellten gemischten Bauflächen handelt es sich um die Erschließung von Flächen in den Randbereichen der bebauten Ortslagen von Rabenau, Oelsa, Obernaundorf, Lübau und Spechtritz. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Nachnutzung von Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Anlage am südlichen Rand von Lübau zu nennen. Die Ausweisung dieser Flächen begründet sich vor allem aus der meist angrenzenden Mischnutzung sowie aus der für diese Flächen nachgefragten Nutzung.

Insgesamt enthält die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes folgende geplante gemischte Bauflächen :

- Gemischte Bauflächen an der Freitaler Straße in Rabenau
- Gemischte Bauflächen an der Poisenwaldstraße in Obernaundorf
- Gemischte Bauflächen südlich des Kindergartens in Oelsa
- Gemischte Bauflächen an der Possendorfer Straße in Oelsa
- Gemischte Bauflächen in den Randbereichen von Lübau
- Gemischte Bauflächen am Nordrand von Spechtritz

### **2.7.3 Gewerbliche Bauflächen**

Die Kategorie der gewerblichen Bauflächen umfasst gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO folgende Baugebiete: Gewerbegebiete und Industriegebiete.

### Bestand

Als Bestand werden die gewerblichen Bauflächen ausgewiesen, deren weitere Entwicklung bzw. langfristige Sicherung am Standort angestrebt wird. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen konzentriert sich auf den Siedlungsteil der Stadt Rabenau selbst sowie auf eine Gewerbeansiedlung im Nordwesten von Oelsa.

### Planung

Innerhalb der gewerblichen Bestandsdarstellungen finden sich kaum Verdichtungsmöglichkeiten. Um der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nachzukommen, wäre eine gewerbliche Baufläche an der B 170 am Nordostrand von Karsdorf sinnvoll. Allerdings befindet sich diese innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“. Da eine Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten unzulässig ist, wurde diese Baufläche entgegen der Vorentwurfsfassung in der vorliegenden Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) nicht mehr dargestellt. Wenn im Zuge einer entsprechenden Bebauungsplanung eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG erreicht wird, kann eine diesbezügliche Änderung des FNP durchgeführt werden.



#### 2.7.4 Sonderbauflächen

Der Gesetzgeber gliedert die Sonderbauflächen in „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ sowie sonstige Sondergebiete. Da die Kategorien sehr weit gefasst sind, erfolgt eine Einengung der Nutzung der Sonderbaufläche durch einen Planeintrag (z.B. „Biogas“).

##### Bestand

Das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau verfügt über eine Sonderbaufläche, die der Erholung dient. Hierbei handelt es sich um den Campingplatz am Heidemühlenteich. Für die sonstigen Sondergebiete werden folgende Planeinträge vergeben:

- SO Ferienpension (außerhalb geschlossener Ortschaften liegende Ferienpension)
- SO Tourismus (außerhalb geschlossener Ortschaften liegende touristische Einrichtungen wie Hotels bzw. Gaststätten)
- SO Biogas (bereits bestehende, aber bislang im Flächennutzungsplan nicht berücksichtigte Biogasanlage nördlich von Lübau)

Das in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans von 2003 enthaltene Sondergebiet Windpark westlich von Lübau, welches aus dem Teilregionalplan Wind<sup>3</sup> übernommen wurde, wird im vorliegenden Flächennutzungsplanentwurf nicht mehr dargestellt, da sich in der Zwischenzeit im Prozess der Fortschreibung des Regionalplans der auf der Internetseite „<http://rpv-elbtalosterz.de/planungsstand-wind-01-2017>“ (Abfrage am 21.02.2017) beschriebene Planungsstand ergeben hat. Aus diesem ist ersichtlich, dass in den Regionalplanentwurf aller Wahrscheinlichkeit nach kein Vorrang- und Eignungsgebiet Lübau aufgenommen werden wird, da artenschutzfachliche Gründe entgegenstehen. Da gegenwärtig jedoch das Vorranggebiet aus dem Regionalplan 2003 immer noch gilt, wird der betreffende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung könnte bei Wiederaufnahme des Windeignungsgebietes Lübau in den Regionalplan wieder zugunsten eines entsprechenden Sondergebietes Windpark geändert werden.

##### Planung

Das ursprünglich östlich von Obernaundorf geplante Sondergebiet Erholung wird aufgrund des nicht mehr vorhandenen Interesses seitens potenzieller Betreiber in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht mehr dargestellt.

#### 2.7.5 Gebäudebestand ohne Gebietscharakter

Einzelne stehende Gebäude, Gebäudekomplexe und Splittersiedlungen, die aufgrund ihrer Größe bzw. ihres fehlenden baulichen Zusammenhanges nicht als eigenständige Baufläche definiert werden können und an deren Standort eine Fortsetzung der baulichen Entwicklung, über die landwirtschaftliche Nutzungen hinaus, nicht wünschenswert ist (z.B. Bereich der Poisenhäuser östlich von Obernaundorf, Siedlungsbereich an der Seifersdorfer Straße südlich des Götzenbüschchens, Bebauung südwestlich von Karsdorf am Oelsabach) werden nicht mit einem Gebietscharakter versehen, sondern als Bestand im Außenbereich dargestellt. Abhängig von den angrenzenden Nutzungen erfolgt daher eine Darstellung als Grünfläche, Fläche für die Land-

<sup>3</sup> des Regionalplans Oberes Elbtal – Osterzgebirge von 2001, in Kraft getreten 2003

wirtschaft oder als Waldfläche.  
Bauliche Maßnahmen werden nach § 35 BauGB beurteilt.

## **2.8 Soziale Infrastruktur / Flächen für den Gemeinbedarf**

### **2.8.1 Kinder-, Jugend- und Altersfürsorge**

Für die Region der Stadt Rabenau mit ihren Ortsteilen ist die soziale Betreuung durch Einrichtungen der ambulanten Pflege in Freital (advita Pflegedienst GmbH, häusliche Krankenpflege Kögler, Raute Angela Senioren-Familienbetreuung, Diakonie-Sozialstation Freital, Sozialstation des Deutschen Roten Kreuzes) sowie weitere Einrichtungen in Bannewitz, Kreischa und Dippoldiswalde abgesichert.

Die Aventinum Seniorenpflege GmbH betreibt ein Pflegeheim mit 58 Plätzen sowie altersgerechte Wohnungen im Stadtzentrum von Rabenau.

Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen gegenüber der Prognose aus dem Jahre 2008 (147 Kindergarten- und 70 Krippenkinder) wurden die vorhandenen Einrichtungen in Rabenau und Oelsa bis 2016 mehrmals auf aktuell 189 Kindergarten- und 70 Krippenplätze (Stand: Dez. 2016) erweitert. In Rabenau stehen darüber hinaus 25 Betreuungsplätze bei Tagesmüttern zur Verfügung. An den Grundschulen in Rabenau und Oelsa existiert weiterhin eine Hortbetreuung.

Für die Jugend stehen in Oelsa, Obernaundorf und Lübau Jugendclubs zur Verfügung.

### **2.8.2 Gesundheitsfürsorge**

In der Stadt Rabenau sowie im Ortsteil Oelsa sind Allgemeinärzte und Zahnärzte niedergelassen. Ergänzt wird das Angebot zur Gesundheitsfürsorge durch eine Apotheke in Rabenau.

### **2.8.3 Ausbildung und Förderung**

Im Gemeindegebiet befindet sich die Grundschule Oelsa in Trägerschaft der Stadt Rabenau. Schulbezirk ist das gesamte Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile. Die Grundschule ist im Prognosezeitraum als ein- bis zweizügiger Standort gesichert. Des Weiteren befindet sich im Gemeindegebiet die DPFA-Grund- und Oberschule Regenbogen Rabenau in Trägerschaft der DPFA-Schulen gemeinnützige GmbH. Hauptsächliche Einzugsbereiche sind die Stadt Rabenau, die Stadt Freital und die Gemeinde Bannewitz.

### **2.8.4 Seelsorge**

Die Aufgaben der Seelsorge werden im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau durch das Kirchspiel Kreischa-Seifersdorf (Zusammenschluss der Kirchgemeinden Oelsa, Rabenau und Seifersdorf mit Possendorf und Kreischa) wahrgenommen. In den Kirchen in Rabenau und Oelsa finden regelmäßig Gottesdienste statt.



### 2.8.5 Kultur, Sport, Vereine

Räumliche Möglichkeiten für kulturelle und andere Veranstaltungen sind u.a. im Veranstaltungsraum des Altenpflegezentrums, im Stuhlbaumuseum und einigen Hotels in Rabenau sowie in weiteren Gasthöfen sowie den Versammlungsräumen der Ortsteile vorhanden.

Als kulturelle Einrichtung ist das Stuhlbaumuseum in Rabenau hervorzuheben.

Für sportliche Aktivitäten stehen im Gebiet Rabenau ein Bolz- und Basketballplatz hinter dem Hotel Rabennest und das Stadion der Möbelwerker mit Einfeldturnhalle in der Obernaundorfer Straße zur Verfügung. In Oelsa befinden sich eine Turnhalle mit Kegelbahn in der Possendorfer Straße und das Waldstadion Oelsa.

Die Ortslage Spechtritz verfügt über einen Dorfgemeinschaftsplatz mit Vereinshaus, welcher öffentlichen, kulturellen, sportlichen und gesellschaftlichen Belangen dient.

Die Stadt Rabenau ist Heimat einer Vielzahl von Vereinen. Unter ihnen sind folgende:

- Anglerverein Oelsa und Umgebung e.V.
- Chor der Stuhlbauerstadt e.V.
- Deutsches Stuhlbaumuseum Rabenau/Sa. e.V.
- Dorfclub Karsdorf e.V.
- Elferrat Rabenau e.V.
- Feuerwehr- und Heimatverein Obernaundorf e.V.
- Feuerwehrverein Karsdorf e.V.
- Feuerwehrverein Lübau e.V.
- Feuerwehrverein Oelsa e.V.
- Feuerwehrverein Rabenau e.V.
- Feuerwehrverein Spechtritz e.V.
- Förderverein Grundschule Oelsa e.V.
- Hard Raven Rabenau e.V.
- Heimatverein Rabenau e.V.
- Imkerverein Rabenau/Oelsa e.V.
- Jugend und Freizeit Oelsa e.V.
- Jugendclub Obernaundorf e.V.
- Kleintierzüchterverein Rabenau e.V.
- Modelleisenbahnclub Rabenau e.V.
- Rabenauer Partyclub e.V.
- Rassekleintierzüchter Oelsa e.V.
- Siedlung „Waldfrieden“ e.V.
- Skatclub Karsdorfer Reizbuben e.V.
- Sportgemeinschaft Oelsa e.V.
- Sportverein Rabenau e.V.
- Wander- und Orientierungslauf e.V.
- sowie zahlreiche Garten- und Kleingartenvereine

## 2.8.6 Verwaltung

Die Stadtverwaltung hat ihren Sitz am Markt 3 in 01734 Rabenau.

## 2.8.7 Tourismus, Beherbergung

Sehenswertes:

- Deutsches Stuhlbaumuseum Rabenau
- Weißeritztalbahn
- Rabenauer Grund mit Sagenweg
- Dippoldiswalder Heide mit Kulturdenkmälern
- Poisenwald
- Stuhlbrunnen in Rabenau
- Postmeilensäule in Rabenau
- Galgenberg/König Albert Höhe
- Kirche St. Egidien in Rabenau
- Kirche Oelsa

Hotels:

- Heidemühle OT Karsdorf
- König Albert Höhe Rabenau
- Rabenauer Mühle Rabenau
- Rabennest Rabenau

Pensionen:

- Gästehaus „Lerchenbergblick“ OT Oelsa
- Gasthof Obernaundorf OT Obernaundorf
- Pension Petra OT Oelsa
- Pension Schenk OT Karsdorf
- Pension Zur Kipse OT Karsdorf

Restaurants und Gasthäuser:

- Gasthof Obernaundorf OT Obernaundorf
- Heidemühle OT Karsdorf
- König Albert Höhe Rabenau
- Museums Café Rabenau
- Oberer Gasthof Oelsa OT Oelsa
- Rabenauer Mühle und „Zum Wanderer“ Rabenau
- Rabennest Rabenau

Zeltplätze:

- Zeltplatz Heidemühle OT Karsdorf

Neben den genannten Hotels, Pensionen und Gasthäusern existieren neun weitere private Unterkünfte. Insgesamt stehen ca. 220 Betten in Fremdenzimmern, Pensionen, Hotels und Ferienwohnungen zur Verfügung.

## 2.9 Verkehrsinfrastruktur

### 2.9.1 Straßennetz

Den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz erhält das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau über die Bundesstraße B 170 und die davon abzweigende Staatsstraße S 193. Durch die genannten übergeordneten Straßen werden die Stadt Rabenau und die Ortsteile Oelsa und Karsdorf direkt angebunden. Die übrigen Ortsteile sind über Kreisstraßen (Obernaundorf, Lübau) bzw. Gemeindestraßen (Spechtritz) ausreichend vernetzt.

Bundesstraßen:	- B 170	Dresden – Dippoldiswalde – Altenberg (– Prag)
Staatsstraßen:	- S 193	Freital-Hainsberg – Rabenau – B 170 nördlich von Oberhäslich (Dippoldiswalde)
Kreisstraßen:	- K 9011	Karsdorf – Dippoldiswalde (durch Dippoldiswalder Heide)
	- K 9013	Seifersdorf – Oelsa – B 170 bei Rundteil (Bannewitz)
	- K 9015	Freital-Cossmannsdorf – Obernaundorf – Wilmsdorf (Bannewitz)
	- K 9022	B 170 auf Karsdorfer Flur – Hirschbach
	- K 9070	Borlas (Klingenberg) – Lübau – Rabenau – Obernaundorf

Das klassifizierte Straßennetz wird durch einige Gemeindeverbindungsstraßen ergänzt. Die wichtigsten sind die Ortsstraße von Spechtritz, welche diesen Ortsteil mit Rabenau verbindet sowie die Hauptstraße von Karsdorf (Heidestraße), die eine Verbindung zwischen der B 170 und der S 193 herstellt.

Die Baulast für den Abschnitt der durch das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau verlaufenden Bundesstraße liegt beim Bund. Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Sachsen, Niederlassung Meißen ist mit der Baulastträgerschaft für die Staatsstraßen beauftragt. Die Baulast der Kreisstraßen liegt beim Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge.

#### Hinweise:

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben an klassifizierten Straßen richtet sich nach den Bestimmungen des Sächsischen Straßengesetzes (§§ 24, 25 SächsStrG).

Gemäß § 25 Abs. 1 SächsStrG ist die Sicht bei Kreuzungen und Einmündungen freizuhalten. Dazu sind Sichtfreihalteflächen erforderlich, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern sind.

### 2.9.2 Schienenverkehr

Die Weißeritztalbahn, eine dampfbetriebene Schmalspurbahn zwischen Sächsischem Elbland und Osterzgebirge, verkehrt täglich zwischen Freital-Hainsberg und Dippoldiswalde mit Zwischenhalten u.a. in Rabenau und Spechtritz.

Die Weißeritztalbahn ist die älteste öffentliche in planmäßigem Betrieb befindliche Schmalspurbahn Deutschlands und gilt durch die Landschaftsvielfalt als eine der schönsten Strecken Europas.

Auf einer Gesamtlänge von 26,3 km führt die Strecke über 34 Brücken von Freital-Hainsberg entlang der Roten Weißeritz ins Osterzgebirge und überwindet einen Höhenunterschied von

350 m.

### 2.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Busverbindungen der Regionalverkehrs Dresden (RVD) bestehen auf den Strecken:

Linie 347: Rabenau – Possendorf – Karsdorf – Oelsa – Rabenau

Linie 348: (A LÖBTAU –) Freital-Deuben, Busbf. – Cossmannsdorf, Weißeritzpark – Rabenau – Oelsa – Karsdorf / Dippoldiswalde

Linie GV 48: Dresden-Löbtau – Freital – Rabenau – Oelsa – Malter – Dippoldiswalde (nur am Wochenende)

Linie 376: Dippoldiswalde – Seifersdorf – Rabenau – Freital

Ein weiteres Standbein des öffentlichen Personennahverkehrs stellt die Weißeritztalbahn zwischen Freital-Hainsberg und Dippoldiswalde mit derzeit sechs Fahrten täglich dar (s. Punkt 2.9.2).

Gemäß Grundsatz 8.1.1 des Regionalplans soll ein Ausbau des ÖPNV vorrangig im Bereich der Achsen erfolgen. Das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau wird nur randlich von der überregionalen Verbindungsachse Dresden – Dippoldiswalde (Trasse der B 170) tangiert. Weiterhin besteht nordwestlich des Gemeindegebietes die überregionale Verbindungsachse im Bereich des schienengebundenen Nahverkehrs Dresden – Freital – Tharandt. Daher ist ein Ausbau des ÖPNV im Gemeindegebiet regionalplanerisch nicht vorgesehen.

Eine wichtige Rolle spielt der ÖPNV im Gemeindegebiet sowie über die Gemeindegrenzen hinaus hinsichtlich des Schülerverkehrs. So sind die Verbindungen zur Grundschule in Oelsa, zur freien Oberschule in Rabenau sowie zu weiterführenden Schulen in Freital essenziell für die Gewährleistung der Erreichbarkeit der entsprechenden Schulen für die im Gemeindegebiet wohnhaften Schüler.

### 2.9.4 Ruhender Verkehr

Den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen sind Parkplätze unmittelbar zugeordnet. Größere öffentliche Parkflächen konzentrieren sich auf den Ortsteil Oelsa sowie die Gemarkung Karsdorf (Waldstadion und Campingplatz am Heidemühlenteich). Am Bahnhof Rabenau sind zwei kleinere nicht öffentliche Parkflächen vorhanden.

In die Planzeichnung wurden nur die größeren öffentlichen Parkflächen dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen für Baugebiete sind Parkmöglichkeiten einzuplanen.

### 2.9.5 Wander- und Radwege

Das Gebiet wird von zahlreichen Wanderwegen durchzogen. Die Wanderverbindung von Lübau über Rabenau und südlich entlang von Obernaundorf bis zum Poisenwald sowie eine Wegeverbindung am Ostrand des Gemeindegebietes sind im Regionalplan als Gebietswanderwege dargestellt.

Ein im Regionalplan als regionale Hauptradroute „Malter – Kreischa – Pirna“ geführter Radwanderweg führt im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau von der Talsperre Malter durch die Dippoldiswalder Heide weiter nach Karsdorf.

Über die im Regionalplan dargestellten Wegeverbindungen hinaus existiert in den Gebieten der Dippoldiswalder Heide, des Rabenauer Grundes und des Poisenwaldes ein gut ausgebautes und ausgeschildertes Wanderwegenetz.

Es ist vorgesehen, historische Wegeverbindungen wiederherzustellen. So sieht der Landschaftsplan beispielsweise die Wiederaufnahme der Wegeverbindung von Somsdorf über Lübauer Flur nach Höckendorf sowie die Wegeverbindung von der Ortsmitte Karsdorf nach Nordosten zum Marktsteig vor. Weiterhin sollten durch die Landwirtschaft beseitigte Wanderwege wiederhergestellt werden.

## **2.10 Technische Infrastruktur**

### **2.10.1 Wasserversorgung**

#### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die „Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH“ mit Sitz in Freital wahrgenommen. Das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau liegt im Versorgungsgebiet des Wasserwerkes Klingenberg.

An das öffentliche Trinkwassernetz sind bis auf einige Häuser an der Seifersdorfer Straße alle Haushalte im Gemeindegebiet angeschlossen. Der Trinkwasseranschluss für den Zeltplatz am Heidemühlenteich in Karsdorf wird nur im Sommerhalbjahr betrieben.

Im Bereich der geplanten Bauflächen mit den Nrn. 2 (Karsdorf Gewerbe)<sup>4</sup> und 4 (südliche Ortsranderweiterung Lübau) befinden sich Trinkwasserversorgungsanlagen, welche durch die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH (WVGmbH) bewirtschaftet werden. Vor Baubeginn ist die genaue Lage der Versorgungsanlagen durch geeignete Maßnahmen zu ermitteln. Ob der vorhandene Trinkwasserleitungsbestand für die Versorgung der Erschließungsgebiete ausreichend ist, ist abhängig vom Wasserbedarf der anzuschließenden Grundstücke und der geplanten Parzellierung. Für alle Erschließungsgebiete ist nicht auszuschließen, dass zusätzliche Investitionen, welche der Erweiterung, Erneuerung bzw. Verstärkung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen dienen, erforderlich sind. Für die zusätzlichen Investitionen ist zwischen dem Investor/Bauträger und der WVGmbH ein Vertrag über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung abzuschließen. In diesem Vertrag werden die Voraussetzungen zur gesicherten Trinkwasserversorgung für den Bebauungsstandort geregelt, die Einbeziehung Dritter zur Planung und zum Bau von neuen wassertechnischen Anlagen festgelegt sowie die Fragen der Finanzierung geklärt. Aus o.g. Gründen sind dem Versorgungsunternehmen zeitnah der Wasserbedarf der anzuschließenden Gewerbe- und Wohnobjekte und ein Parzellierungsplan pro Erschließungseinheit zu übergeben. Eine Zustimmung der WVGmbH zum Gesamtvorhaben wird erst mit Abschluss eines rechtsgültigen Vertrages über die Herstellung von Anlagen zur Trinkwasserversorgung gegeben.

<sup>4</sup> wurde auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen (s. Abschn. 2.7.3)

### Löschwasserbereitstellung

Die Stadt Rabenau verfügt über einen Brandschutzbedarfsplan mit Stand vom 25.02.2015. In diesem wird festgestellt, dass für die Löschwasserversorgung in eingeschränktem Umfang das öffentliche Trinkwassernetz und die Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen, die zusammen grundsätzlich einen angemessenen Grundschutz zur Löschwasserversorgung garantieren. Die Vorgaben zur Bereitstellung von ausreichenden Löschwasserreserven nach dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Radius von 300 Meter seien jedoch nicht flächendeckend sichergestellt. So sei zwar in allen Ortsteilen ein Trinkwasserversorgungsnetz vorhanden. Die vorhandenen Hydranten seien jedoch nur als Wirtschaftshydranten des Wasserversorgungsunternehmens ausgelegt und somit nur bedingt (keine regelmäßige Entnahme von mindestens 800 l/min) für den Löscheinsatz nutzbar. In folgenden Bereichen seien keine Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes vorhanden:

- obere Poisenhäuser, Ortsteil Obernaundorf
- Heidemühle, Forstschule und Heidemühlenteich, Ortsteil Karsdorf
- Götzenbusch und Neuoelsa, Ortsteil Oelsa
- Waldsiedlung und Bereich Rabenauer Grund, Ortsteil Rabenau

So werde die Löschwasserversorgung wird hauptsächlich über offene Löschwasserentnahmestellen, sowohl natürliche wie künstliche, sichergestellt (an Zisternen, Hochbehältern, Feuerlösch- und Dorfteichen sowie an aufgestauten Fließgewässerbereichen).

Auch die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH kommt in ihrer Stellungnahme vom 04.05.2015 zu der Einschätzung, dass die Trinkwasserortsnetze und Teile des Rabenauer Stadtnetzes nicht für den Brandfall bemessen sind.

Weiterhin kann Löschwasser aus vorhandenen Zisternen sowie vorhandenen stehenden bzw. aufgestauten Gewässer(-bereichen) entnommen werden.

### **2.10.2 Schmutz- und Regenwasser**

Die Aufgaben der Schmutz- und Regenwasserentsorgung werden durch den Abwasserzweckverband „Oelsabachtal“ mit Sitz in Rabenau wahrgenommen.

Die Abwasserreinigung für das Gebiet der Stadt Rabenau sowie für Oelsa und Karsdorf erfolgt durch die Kläranlage Rabenau. Abwässer in Rabenau werden im Mischsystem entsorgt, für Oelsa und Karsdorf gilt das Trennsystem, d.h. unverschmutzte Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen, sind möglichst am Ort zu versickern. Der nicht versickerbare Anteil des Oberflächenwassers ist über eine mechanische Vorreinigung als natürliche Wasserquelle in die Vorfluter einzuleiten. In Rabenau wurden zwei unterirdische Regenüberlaufbecken installiert mit Fassungsvermögen von 160 m<sup>3</sup> (Lindenstraße) und 350 m<sup>3</sup> (Bahnhofstraße südlich des dort liegenden Gewerbegebietes).

Für die Ortsteile Obernaundorf, Lübau und Spechtritz übernehmen Kleinkläranlagen die Abwasserreinigung. Die Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Dem Problem der schadlosen Niederschlagswasserableitung in neu ausgewiesenen Baugebieten ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die nötige Aufmerksamkeit zu widmen. Niederschlagswasser ist dem Grundsatz nach breitflächig bzw. über Sickeranlagen schadlos zu versickern. Sollte eine Niederschlagswasserversickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein,



so sind bei der Ableitung in ein oberirdisches Gewässer entsprechende Rückhaltungen vorzusehen (dies kann je nach Anfall z.B. ein Rückhaltebecken, ein Teich, eine Zisterne o.ä. sein). Hierfür erforderliche Flächen sind in den entsprechenden Baugebieten vorzuhalten. Aufgrund der hydraulischen Belastung einzelner Gewässer bei Starkniederschlägen und der damit verbundenen Hochwassergefahr ist das anfallende Niederschlagswasser zu minimieren und zurückzuhalten. Die Ableitung hat zeitverzögert zu erfolgen. Zur Niederschlagswasserminimierung ist der Versiegelungsgrad der Flächen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Insbesondere Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

### 2.10.3 Elektrizität

#### Nieder- und Mittelspannung

Die Verantwortlichkeit für die Nieder- und Mittelspannungsleitungen im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau liegt bei der „Energie Sachsen Ost AG“ (ENSO) mit Geschäftsstellensitz in Dresden. Die Versorgung der Stadt Rabenau mit Elektroenergie erfolgt von Freital / Eckersdorf (Freileitungen) mit Unterverteilungen (Trafostationen) in der Stadt. Alle Ortsteile sind an das Stromnetz angeschlossen.

Die in der Planzeichnung nachrichtlich enthaltenen Mittelspannungsfreileitungen wurden aus der Leitungsauskunft der ENSO vom 16.12.2016 bzw. 04.05.2017 übernommen.

#### Hochspannung

Südlich von Oelsa und nördlich von Karsdorf quert eine 380 kV-Freileitung des Übertragungsnetzbetreibers 50Hertz (Dresden/Süd – Röhrsdorf – Freiberg/Nord 591/592) das Plangebiet in West-Ost-Richtung. Sie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Gegenwärtig befinden sich im Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachse Dauerkleingärten und Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen. Bei Arbeiten und Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine gesonderte Prüfung und Stellungnahme vom Regionalzentrum Süd einzuholen. Im Freileitungsschutzstreifen von 35 m beidseitig der Trassenachse besteht eine Arbeitshöhenbeschränkung auf 4 m über unveränderter Geländehöhe und ein beschränktes Bau- und Einwirkverbot für Dritte. Größere Arbeitshöhen sind gesondert beim Regionalzentrum Süd zu beantragen. Die Hochspannungsfreileitung ist dinglich gesichert, auf den betroffenen Flurstücken besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Nach dieser Dienstbarkeit ist alles zu unterlassen, was einen sicheren Leitungsbetrieb gefährdet. Maßnahmen der Trassenfreihaltung und Instandhaltung an unserer Hochspannungsfreileitung sind als zulässige Handlungen in Baumschutzsatzungen, FNP und LSG darzustellen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht im Freileitungsschutzstreifen zulässig.

Eine zweite Hochspannungsfreileitung (110 kV) der ENSO NETZ GmbH, welche im Bereich des Plangebietes weitgehend parallel zur genannten 380 kV-Freileitung verläuft, soll im Jahre 2018 zurückgebaut werden, wird bis zum aktuellen Zeitpunkt (Juni 2017) allerdings weiter unter Strom gehalten und daher derzeit noch in der Planzeichnung aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Schutzbereiches die Einhaltung der Mindestabstände von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Verkehrsanlagen, ...) zu spannungsführenden Teilen der 110-kV-Freileitung entsprechend DIN EN 50341 Teil 1 und Teil 3 (Abschnitt 5.4 „Innere und äußere Abstände“) zwingend zu gewährleisten ist. Alle Folgemaßnahmen (bauliche Veränderungen an der 110-kV-Leitungsanlage), die zur Einhaltung der im vorigen Punkt genannten Vorschriften (z.B. Abstände zu Straßen und Bauwerken sowie eine bruch sichere Aufhängung) notwendig werden, sind vom

Bauträger unter Berücksichtigung evtl. bestehender vertraglicher Vereinbarungen mit der ENSO NETZ GmbH zu finanzieren.

Die Sicherheit und die Zugänglichkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH dürfen nicht beeinträchtigt werden. Zu den vorhandenen Umspannstationen sind jederzeit ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten und Abstellmöglichkeiten für schwere Technik (Netzersatzanlage, Kran, etc.), die ständige Zugänglichkeit sowie die Fluchtwege zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den Stationen müssen eine Mindestbreite von 3 m und eine Mindesthöhe von 4 m nachweisen. Von den dargestellten Eit-Anlagen der ENSO NETZ GmbH wird zu geplanten Bauobjekten ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m gefordert. Der Abstand zum Kabel bei Maschineneinsatz muss mindestens 0,3 m betragen. Die Überdeckung der Kabel von 0,6 m ist zu gewährleisten. Die Kabel dürfen nicht überbaut bzw. überschüttet werden.

Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich. Von Niederspannungsfreileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand vom äußeren Leiterseil von 2,5 m zu geplanten Bauobjekten einzuhalten. Von Mittelspannungsfreileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand von 7,5 m der Trassenmitte zu geplanten Bauobjekten einzuhalten. Bei Aufgrabungen in der Nähe der Freileitungsstützpunkte ist deren Standsicherheit zu gewährleisten. Die Durchfahrtshöhen entsprechend den DIN-Vorschriften sind einzuhalten. Konkrete Vorhaben sind der ENSO NETZ GmbH zur Bewertung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn einzureichen.

#### 2.10.4 Gas

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH. Es handelt sich um Ferngasleitungen (FGL), Steuerkabel (Stk), Kabelschutzrohranlagen (KSR) und Korrosionsschutzanlagen (KSA). Gegenüber dem im rechtskräftigen FNP von 2003 dargestellten Leitungsbestand haben sich Änderungen vor allem hinsichtlich der veränderten Eigentumsverhältnisse (früherer Eigentümer: VNG, jetziger Eigentümer ONTRAS) sowie hinsichtlich des Vorhandenseins neuer Anlagen ergeben. Die aktuellen ONTRAS-Anlagen wurden in die Planzeichnung übernommen (Leitungsauskunft der GDMcom<sup>5</sup> mit Stand vom 14.08.2015).

Die Anlagen liegen mittig in einem Schutzstreifen. Dieser beträgt für

- die Ferngasleitung 05            6 m
- die Ferngasleitung 05.19       4 m
- die Ferngasleitung 215.01     8 m
- die Kabelschutzrohranlagen mit einliegendem Steuerkabel 1955, 1956 bzw. 1957     1 m

Stillgelegte Anlagen besitzen keine Schutzstreifen.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden. Sofern Änderungen im Bereich von 100 m beiderseits der Anlagen vorgenommen werden, ist die GDMcom zur erneuten Stellungnahme aufzufordern. Dies betrifft die geplanten Wohnbauflächen beiderseits der Obernaundorfer Straße in Rabenau, am Eckersdorfer Weg in Rabenau sowie im Nordwesten von Oelsa. Darüber hinaus sind die vorhandenen Anlagen der ONTRAS bei der Planung von Gehölzpflanzungen zu berücksichtigen.

<sup>5</sup> GDMcom ist als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Mittel-, Nieder- und Hochdruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH. Die Leitungsverläufe der Hochdruckgasleitungen wurden in die Planzeichnung übernommen (Leitungsauskunft der ENSO mit Stand vom 16.12.2016). Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Dabei müssen die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden. Während der Baumaßnahme müssen die Versorgungsanlagen so gesichert werden, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatte) zu schützen.

Die Gasversorgung der Stadt Rabenau wird über eine Hochdruckgasleitung (Anbindepunkt Eckersdorfer Weg) mit Druckreglerstation realisiert. Von dort schließt das Erdgasnetz an. Für die Gasversorgung der Ortsteile Oelsa und Karsdorf wurde eine Hochdruckleitung von Reinberg über Karsdorfer Flur bis Oelsa verlegt. Über Druckregelstationen werden diese Orte im Mitteldruckleitungssystem versorgt.

Die Ortsteile Obernaundorf, Lübau und Spechtritz sind nicht an das Erdgasnetz angeschlossen.

### **2.10.5 Abfallbeseitigung**

Die Aufgaben der Abfallentsorgung werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) mit Geschäftsstellensitz in Radebeul wahrgenommen.

Im Gemeindegebiet ist keine in Betrieb befindliche Deponie vorhanden. Die ehemaligen Deponien an der Mulde zum Eckersdorfer Grund, am Rabenauer Weg in Oelsa, in Karsdorf im Wald und im Norden von Obernaundorf sind geschlossen.

### **2.10.6 Telekommunikation**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Auf diese Anlagen muss Rücksicht genommen werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet werden. Bei der Neubebauung von Flächen ist die Telekom bereits in der Planungsphase mit einzubeziehen. Das Nutzungsrecht auf Verkehrswegen ergibt sich aus § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG). Auf Privatgrundstücken wurden Mitbenutzungsverträge mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen. Es ist sicherzustellen, dass die bestehenden Nutzungsrechte auf die neuen Grundstücke übertragen werden (§ 68 Flurbereinigungsgesetz – FlurbG). Sollten die Rechte im bisherigen Umfang nicht mehr ausgeübt werden können und deshalb eine Veränderung oder Verlegung von Telekom-Anlagen erforderlich werden, meldet die Telekom Deutschland GmbH Kostenerstattungsansprüche an (§ 49, 105 FlurbG).

Der Telekom Deutschland GmbH sind alle anfallenden Baumaßnahmen sowie die Aufhebung von

Straßen und Wegen rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bekannt zu geben. Dabei ist sicherzustellen, dass die Telekommunikationslinien in der jetzigen Trasse verbleiben können und durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert werden. Geländeänderungen im Bereich der Telekom-Leitungsstrassen müssen in jedem Fall mit der Telekom Deutschland GmbH abgestimmt werden.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie, Richtlinie zum Schutz von Bäumen) ausreichend zu berücksichtigen. Bei Abständen von unter 2,50 m von der Stammachse zu Telekom-Anlagen ist der Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RAS-LP 4 erforderlich.

### **2.10.7 Ablagerung**

Im Planungsgebiet befinden sich einige Altablagerungen, welche im Altlastenkataster enthalten sind. Hierbei handelt es sich um ehemalige Deponien sowie sonstige Ablagerungen. Detaillierte Informationen zu den Nutzungseinschränkungen sind bei der zuständigen Behörde, dem Landratsamt Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Referat Abfall / Boden / Altlasten einzuholen.

### **2.11 Grünflächen**

Bestand

Die Siedlungsstruktur von Rabenau und seinen Ortsteilen wird in besonderer Weise durch Grünflächen gekennzeichnet. So sind insbesondere die dörflichen und ländlichen Siedlungsbereiche durch einen hohen Gartenanteil gekennzeichnet. Ebenfalls charakteristisch sind die bachbegleitenden Grünflächen. Auf Grund ihrer meist geringen Ausdehnung werden diese Grünflächen nicht explizit dargestellt. Sie sind charakteristische Bestandteile der ausgewiesenen Bauflächen.

Folgende Grünflächen werden in der Planzeichnung dargestellt:

- Parkanlage
- Kleingärten
- Sportplätze
- Spielplätze
- Friedhöfe
- Festwiese
- Golfplatz

Diese Flächen sollen sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen sowie zur Sicherung der Erholungsfunktion freigehalten und gesichert werden.

### **2.12 Wasserflächen**

Der Flächennutzungsplan stellt die im Gebiet vorhandenen Fließ- und Stillgewässer auf der Grundlage des Digitalen Landschaftsmodells dar.

## 2.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenschätze

Im Planungsgebiet befinden sich einige ehemalige Deponien bzw. Steinbrüche, welche im Altlastenkataster enthalten sind.

## 2.14 Landwirtschaft und Wald

### Landwirtschaft

Im Plangebiet werden gegenwärtig ca. 248 ha landwirtschaftlich genutzt (Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes, Stand: 2010). Davon sind etwa 60 % Acker- und 40 % Grünland. Im Plangebiet sind gemäß Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes 10 landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Im Gemeindegebiet existieren laut Regionalplan Betriebe mit über 200 Großvieheinheiten Rinder pro Stall sowie mit über 200 Großvieheinheiten Geflügel pro Stall. Hierbei handelt es sich um die Jungtierzuchtställe und die Putenzucht in Lübau sowie die Milchviehanlage in Obernaundorf.

In der Vergangenheit wurden weite Fluren ausgeräumt und ackerbaulich nutzbar gemacht. Dieses strukturarme Offenland wirkt sich sowohl negativ auf die Biotop- und Artenvielfalt als auch auf die Boden- und Wasserverhältnisse aus. Laut Regionalplan sind ausgeräumte Agrarflächen vor allem nördlich von Obernaundorf, östlich von Rabenau, westlich von Lübau, nordwestlich von Spechtritz, westlich und östlich von Oelsa und nördlich von Karsdorf vorhanden.

Gemäß Regionalplan handelt es sich bei den Landwirtschaftsflächen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sowie südlich von Rabenau, nordwestlich von Spechtritz und westlich von Lübau um wassererosionsgefährdete Gebiete. In etwas abgeschwächter Form sind hinsichtlich der Gefährdung durch Wassererosion gemäß Kartendarstellung des LfULG auch folgende Gebiete zu nennen: nordwestlich, westlich und östlich von Oelsa und nördlich von Rabenau.

Als Gebiete zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserrückhalts sind im Regionalplan die Offenlandbereiche nordöstlich von Obernaundorf, westlich von Lübau, nordwestlich von Spechtritz, östlich von Rabenau, östlich von Oelsa und nördlich sowie südöstlich von Karsdorf enthalten. Weiterhin werden folgende Landwirtschaftsflächen als sanierungsbedürftige Bereiche der Landwirtschaft dargestellt:

- Flächen südöstlich von Obernaundorf und südlich des Siedlungsbereiches an der Seifersdorfer Straße als Extensivierungsflächen außerhalb von Auenbereichen
- Auenbereiche des Geßlichbaches oberhalb des Schwarzen Teichs als Extensivierungsfläche innerhalb von Auenbereichen
- ausgeräumte Agrarflächen (s.o.)

Als Ziel Z 12.1.4 wird im Regionalplan formuliert: Auf ausgeräumten Ackerflächen sollen landschaftsgliedernde, autochthone Gehölzstrukturen und Ackerrandstreifen in Anbindung an das ökologische Verbundsystem und unter Ausnutzung der bereits vorhandenen gliedernden Landschaftselemente unter Beachtung der betriebswirtschaftlichen Anforderungen der Landwirtschaft geschaffen werden.

Landwirtschaftsflächen, die sich im unmittelbaren Bereich ehemaliger Deponien befinden, sind gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal als Dauergrünland zu erhalten. Die betreffenden Flächen werden in der Planzeichnung zusätzlich zur Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft mit einer Signatur für Dauergrünland versehen.

### Wald

Mit der Dippoldiswalder Heide, dem Poisenwald bei Possendorf, dem Rabenauer Forst, dem Vorholz bei Hainsberg, dem Buchwald sowie den Wäldern am Rabenauer Grund sind im Plangebiet große Waldgebiete vorhanden. Das Gemeindegebiet hat mit ca. 45 % einen hohen Waldanteil.

Neben der Sicherung des vorhandenen Waldbestandes werden im fortzuschreibenden Flächennutzungsplan geplante Aufforstungsbereiche dargestellt. Hierbei wird unterschieden in Aufforstungsplanungen, die aus dem Landschaftsplan übernommen wurden, Planungen zur Waldmehrung aus dem Regionalplan sowie konkrete (noch zu genehmigende) Aufforstungsvorhaben des Staatsbetriebes Sachsenforst.

Entlang einiger Gewässer in den vorhandenen Waldbereichen wurden unter Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplans „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in die Planzeichnung übernommen. Diese sind in Richtung naturnaher Auenwaldbereiche zu entwickeln (siehe auch Kapitel 2.15).

### Darstellung in der Planzeichnung

In der Planzeichnung werden die im Bestand vorhandenen Landwirtschafts- und Waldflächen dargestellt. Weder die Wald- noch die Landwirtschaftsflächen werden hinsichtlich der Bewirtschaftungsart und -intensität (Acker oder Grünland bzw. Fichtenforst oder Schlagfluren etc.) differenziert.

## **2.15 Natur und Landschaft**

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch die Integration von geeigneten Darstellungen aus dem Landschaftsplan.

Wesentliche Grundzüge des Landschaftsplanes wurden in die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Aus der Karte 19 (Entwicklungskonzeption) dieses Landschaftsplanes mit dem Bearbeitungsstand August 1996 wurden die geplanten Umnutzungen landwirtschaftlicher Flächen in Wald (Aufforstungsflächen) und die landschaftspflegerischen Festlegungen (s. Teil B Umweltbericht) in den FNP übernommen. Aufgrund der mangelnden Aktualität der aus dem Landschaftsplan übernommenen Inhalte und deren teilweise ungünstiger Realisierungschancen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Flächenbewirtschaftern zusätzliche Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen entwickelt. Für den Umweltbericht (s. Teil B) wurde eine Auswahl an Kompensationsmaßnahmen getroffen, welche für die konkret vorgesehenen geplanten Bauflächen als Ausgleich für die jeweiligen Umweltauswirkungen herangezogen werden können. Diese sind in der Planzeichnung zusätzlich zu den in Abschnitt 2.14 genannten Auwald-Entwicklungsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.



## 2.16 Schutzgebiete und geschützte Objekte

### 2.16.1 Naturschutz

#### 2.16.1.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

Das Tal der Roten Weißeritz einschließlich des überwiegenden Teils der bewaldeten Hänge ist als Naturschutzgebiet „Rabenauer Grund“ ausgewiesen.

#### 2.16.1.2 Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)

Der gesamte südliche Teil des Gemeindegebietes (etwa ab der Kreisstraße K 9013) gehört zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“. Der Waldbereich im Nordosten ist als LSG „Poisenwald“ ausgewiesen. Das LSG „Tal der Roten Weißeritz“ umfasst im Gemeindegebiet den Flusslauf der Roten Weißeritz einschließlich der angrenzenden, überwiegend bewaldeten Talhänge sowie einer Hochfläche nordöstlich von Lübau und der Siedlung Waldfrieden (s. Planzeichnung). Bei diesen LSG handelt es sich um sog. Altschutzgebiete, d.h. ursprünglich waren alle Siedlungsbereiche Bestandteile des LSG. Gemäß § 51 Abs. 5 SächsNatSchG sind Gebiete innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§§ 30 und 34 BauGB) sind nicht mehr Bestandteil bestehender Landschaftsschutzgebiete.

#### 2.16.1.3 Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale (§ 28 BNatSchG i.V.m. § 18 SächsNatSchG)

Folgende Naturdenkmale bzw. Flächennaturdenkmale sind durch Einzelanordnung oder Rechtsverordnung festgesetzt.

**Tabelle 5:** Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale

amtl. Nr.	Größe (ha)	Bezeichnung	Gemarkung
WRK 006	0,036	Götzenbüschchen (FND)	Großoelsa
WRK 008	0,162	Geologischer Aufschluss am Wachtelberg (FND)	Obernaundorf
WRK 026	1,296	Oelsabach ab Rabenauer Bad (FND)	Rabenau
WRK 027	0,296	Zwei Wegeböschungen (FND)	Obernaundorf
WRK 027	1,08	Zwei Wegeböschungen (FND)	Obernaundorf
WRK 028	-	Pfarrlinde bei Rabenau am Weg nach Poisen östlich von Rabenau (ND)	Rabenau
WRK 041	0,343	Nasswiese oberhalb Schwarzer Teich (FND)	Rabenau

amtl. Nr.	Größe (ha)	Bezeichnung	Gemarkung
WRK 043	0,401	Zwei Feldgehölze am Südwesthang der Schanze (FND)	Karsdorf
WRK 043	0,327	Zwei Feldgehölze am Südwesthang der Schanze (FND)	Karsdorf
WRK 044	1,053	Zwei Weiher mit Gehölzen an der Schanze (FND)	Karsdorf
WRK 044	1,142	Zwei Weiher mit Gehölzen an der Schanze (FND)	Karsdorf
WRK 050	2,522	Diebsgrundteich in der Dippoldiswalder Heide (FND)	Karsdorf
WRK 051	0,213	Nasswiese am Zscheckwitzholz (FND)	Karsdorf
WRK 053	2,951	Geßliche (FND)	Obernaundorf
WRK 056	-	Winterlinde vor der alten Schule in Lübau (ND)	Lübau
WRK 059	2,004	Zwei Hochraine am Streitberg (FND)	Karsdorf
WRK 059	0,283	Zwei Hochraine am Streitberg (FND)	Karsdorf
WRK 064	1,501	Hutweide an der Quohrener Kipse (FND)	Karsdorf
WRK 090	-	„Einsiedlerstein“ in der Dippoldiswalder Heide (geologisches ND)	Karsdorf
WRK 092	-	Aufschluss in den Grundschootern „Konglomerate“ der Niederschönaer Schichten in der Dippoldiswalder Heide (geologisches ND)	Karsdorf
WRK 104	-	Drei Winterlinden vor dem Cotta-Platz südlich Rabenau (ND)	Rabenau

#### **2.16.1.4 Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG)**

Neben den förmlich, d.h. durch ein Verfahren festgesetzten Schutzgebieten und -objekten sieht der Gesetzgeber eine weitere Schutzkategorie für den Arten- und Biotopschutz vor. Dabei handelt es sich um besonders geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG. Im Gebiet finden sich dabei folgende gesetzlich geschützte Biotoptypen:

- Fließgewässer einschließlich Uferbereich
- Stillgewässer einschließlich Ufer und Verlandungsbereich
- Quellbereich
- Sumpf

- magere Frisch- oder Bergwiese
- seggen- und binsenreiche Nasswiese
- Gebüsch, Wald oder Staudensaum trockenwarmer Standorte
- Wacholder-, Ginster- oder Zwergstrauchheide
- Steinrücken
- offene Felsbildung
- Schlucht-, Blockhalden- oder Hangschuttwald
- Auwald
- Streuobstwiese

Diese sind bei entsprechender Ausprägung vor Zerstörungen oder Beeinträchtigungen gesetzlich geschützt.

Gemäß Naturschutzgesetz führen die Unteren Naturschutzbehörden Verzeichnisse über die besonders geschützten Biotope. Für das Planungsgebiet liegen die Ergebnisse der selektiven Biotopkartierung vor. Die darin enthaltenen Flächen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (s. Planzeichnung). Hierbei handelt es sich überwiegend um Streuobstwiesen in den Randbereichen der Siedlungen, um Still- und Fließgewässer mit der entsprechenden Begleitvegetation sowie um offene Felsbildungen.

Ausschlaggebend für die Berücksichtigung des Schutzstatus bei Bauvorhaben u.ä. ist der Schutzstatus anhand der tatsächlichen Ausprägung. Es kann daher vereinzelt vorkommen, dass in den Verzeichnissen geführte Biotope aktuell keinen Schutzstatus mehr aufweisen bzw. im Gebiet weitere, bisher verborgene Biotope vorhanden sein oder sich seit dem Zeitpunkt der Erfassung durch Nutzungsaufgabe, Renaturierung o.ä., entwickelt haben.

#### **2.16.1.5 FFH-Gebiete**

Das Planungsgebiet wird durch folgendes FFH-Gebiet überlagert:

- FFH-Gebiet „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“

Dieses europäische Fauna-Flora-Habitate-Gebiet erstreckt sich im Tal der Roten Weißeritz einschließlich des Seitentals des Borlasbaches sowie im Tal des Oelsabaches südlich von Oelsa.

#### **2.16.1.6 EU-Vogelschutz-Gebiete**

Das Planungsgebiet wird durch folgendes EU-Vogelschutz-Gebiet überlagert:

- SPA-Gebiet „Weißeritztäler“

Dieses europäische Vogelschutzgebiet deckt sich weitgehend mit dem vorgenannten, allerdings ohne das Oelsabachtal südlich von Oelsa. Lediglich ein Teil des Unterlaufs des Oelsabaches ist Teil des SPA-Gebietes.

### **2.16.2 Wasserschutz**

#### **2.16.2.1 Trinkwasserschutz**

Im Planungsgebiet bestehen keine Trinkwasserschutzgebiete.

### 2.16.2.2 Hochwasserschutz

An der **Roten Weißeritz** im Planungsgebiet befindet sich ein gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG kraft Gesetzes geltendes Überschwemmungsgebiet. Dieses steht den durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebieten gleich (§ 72 Abs. 4 SächsWG). Das genannte Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Gemäß der Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelvorhaben (ARGE BAU, Sept. 2010) ist für festgesetzte Überschwemmungsgebiete folgendes zu beachten:

§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG bestimmt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen. Hierfür ist das Vorliegen aller in § 78 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 WHG geregelten Ausnahmetatbestände zu prüfen.

Im Regionalplan ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet an der Roten Weißeritz als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß der Grundsätze 7.4.2 und 7.4.3 des Regionalplans sind Vorranggebiete Hochwasserschutz von neuen Hochwasserschutzanlagen, die zu einem nicht ausgleichbaren Verlust von Rückhalteraum führen, von Bebauung und von weiteren hochwasserunverträglichen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb von Vorranggebieten Hochwasserschutz ist die Errichtung von Anlagen der Infrastruktur, die den Wasserabfluss behindern können oder Rückhalteraum nicht ausgleichbar einschränken, auszuschließen. Dies gilt nicht für Vorhaben, die notwendigerweise unter fachplanerischen Aspekten dort ihren Standort haben. In den Hauptabflussgebieten von Hochwasser soll eine Umnutzung von Ackerland in Grünland erfolgen (Grundsatz 7.4.4). Bei Planungen und Maßnahmen in Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz sind gemäß Grundsatz 7.4.5 das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen und sich künftig verschärfender Hochwasserrisiken sowie das Gebot zur Wiederherstellung ehemaliger Rückhalteräume zu berücksichtigen.

Für Gewässer 2. Ordnung werden auf der Ebene der Regionalplanung aufgrund des Darstellungsmaßstabs keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt. Für den **Oelsabach** als Gewässer 2. Ordnung liegt aber ein Hochwasserschutzkonzept (HWSK) vor (Ingenieurbüro Wasser und Boden 2002). Größere unbebaute Flächen entlang des Oelsabaches, die bei Hochwasserereignissen überschwemmt werden, sind gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Bautätigkeit in Überschwemmungsgebieten von Mai 2011 als faktisches Überschwemmungsgebiet anzusehen. Auch ohne förmliche Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes muss die Gemeinde bei der Überplanung eines faktischen Überschwemmungsgebietes in ihre Abwägung einbeziehen, dass Gebiete aus Gründen des Hochwasserschutzes von Nutzungen frei zu halten sind, welche den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern. Die Kommune sollte durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach Möglichkeit sicherstellen, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser angepasst ist.

Gemäß Handlungsanleitung der ARGE BAU (Fachkommission Städtebau) für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelvorhaben von September 2010 sollen anlässlich der Neubekanntmachung eines Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 BauGB neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG u.a. auch noch nicht

festgesetzte, aber ermittelte, in Kartenform dargestellte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG nach Maßgabe des § 5 Abs. 4a nachrichtlich übernommen und vermerkt werden (§ 246 BauBG).

Die im Hochwasserschutzkonzept Oelsabach enthaltenen Flächenumgriffe für die bei einem hundertjährigen Hochwasser überstauten Flächen mit und ohne Berücksichtigung der als Vorzugsvariante vorgeschlagenen Hochwasserschutzmaßnahmen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bei den als Vorzugsvariante vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich um Rückhaltemaßnahmen in Oelsa und Karsdorf (Hochwasserrückhaltebecken am Waldstadion sowie in den Seitentälern des Oelsabaches in Oelsa – Klinkgraben, Lerchenbergweg und Karchgrund) sowie weitere Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes am Oberlauf des Oelsabaches. Die geplanten Rückhaltebecken (RRB) im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau wurden trotz noch nicht erfolgter Genehmigungen der noch im Verfahren befindlichen Planungen in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der Kennzeichnungspflichten sind im Flächennutzungsplan u.a. auch Flächen zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Dies trifft für die innerhalb des Überflutungsbereiches im Falle eines hundertjährigen Hochwassers nach Umsetzung der geplanten Vorzugsvariante liegenden Bauflächen zu. Es handelt sich hierbei um bestehende gemischte Bauflächen in Oelsa und Rabenau entlang des Oelsabachtales. Für diese Flächen ist zu beachten, dass diese aus Gründen des Hochwasserschutzes möglichst von Nutzungen frei zu halten sind. Bei einer Nutzung der Grundstücke sollte diese unter Berücksichtigung der möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser erfolgen und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Hochwasserschutzkonzept für den Oelsabach werden hierzu folgende Hinweise gegeben:

- Vorsehen von privaten Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminimierung, u.a. Schutzanlagen (Wassersperrren) im Außenbereich zur Verhinderung des Zuströmens von Wasser zum Gebäude (z.B. Ufererhöhungen), Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Wasser in das Gebäude (z.B. Einsteckprofile für Türen und Fenster), Sicherung von Heizung und Installationen (z.B. Anbringung im Obergeschoss), Sicherung des Heizöltanks vor Aufschwimmen/Auftrieb (z.B. Verankerung), geeignete Lagerung und Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen, Verwendung wasserbeständiger Baustoffe/-materialien (z.B. Folienabdichtung)
- Speziell am Gerinne des Oelsabaches ist darauf zu achten, dass Gegenstände auf dem Grundstück gemäß Kapitel 10.5.3 so aufbewahrt werden, dass sie nicht fortgeschwemmt werden und somit die Einengung oder den Verschluss von Durchlassbauwerken verursachen können.
- Bei der eigenständigen Ufererhöhung durch den Grundstückseigentümer muss beachtet werden, dass im Falle eines Überströmens des Ufers zusätzliche Schäden zu erwarten sind, wenn das Wasser nicht ungehindert abfließen kann. Für diesen Fall sind Gegenmaßnahmen durch den Besitzer zu treffen. Weiterhin bedürfen Ufererhöhungen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
- Im Bereich von Grundstücksüberfahrten sind die Durchlässe freizuhalten und vorhandener Unrat und Ähnliches zu entfernen.
- Durchlassbauwerke, die im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes als zu gering dimensioniert ausgewiesen wurden, sind mittelfristig vom Grundstückseigentümer zu vergrößern. Bauliche Veränderungen an Durchlässen, Brücken und auch Mauern sind genehmigungspflichtig.

- Da sich Hochwasserereignisse nicht vollständig verhindern lassen, ist im Falle eines Hochwassers ein Verhaltensplan einzuhalten. Hinweise was zu beachten ist, gibt die Informationsbroschüre „Hochwasservorsorge im Flussgebiet der Weißeritz“, welche von der Initiative „Weißeritz-Regio“ herausgegeben wurde.

Zu vermerken sind in Flächennutzungsplänen weiterhin als Hochwasserrisikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bestimmte Gebiete.

Auf Grundlage der EU-Hochwasserrisikomanagementrichtlinie war für alle Gewässer eine Bewertung des Hochwasserrisikos vorzunehmen. Dazu wurden die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und die möglichen negativen Folgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte betrachtet. Auf Grundlage dieser Bewertung wurden die Gebiete bestimmt, bei denen ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht. Diese Gebiete werden in Form des betreffenden Gewässerabschnittes abgebildet.

Für das Plangebiet wurden folgende Gewässerabschnitte als Hochwasserrisikogebiete ermittelt:

- gesamter Gewässerlauf des Oelsabaches im Plangebiet
- Gewässerabschnitt der Roten Weißeritz im Bereich der Bahnanlage der Weißeritztalbahn am Haltepunkt Spechtritz sowie entlang der gewässerparallel verlaufenden Zuwegung „Weißeritzweg“
- Gewässerabschnitt der Roten Weißeritz von der Einmündung des Oelsabaches bis zur Flussbiegung unterstrom der Rabenauer Mühle, in welcher sich vereinzelte Gebäude befinden

Auf eine Darstellung der genannten Gewässerabschnitte in der Planzeichnung wird aus Gründen der Sicherstellung der Lesbarkeit im Bereich der sich überlagernden Flächendarstellungen an den Flussläufen verzichtet.

Über die oben genannten Restriktionen in hochwassergefährdeten Gebieten sowie über die geplanten Regenrückhaltebecken hinaus bleibt es für die Hochwasservorsorge unerlässlich, ausreichende Retentionsflächen freizuhalten sowie Maßnahmen zur Erhöhung des Wasserrückhalts in der Fläche vorzusehen. Konkrete Aussagen und Empfehlungen zum Rückhalt in der Fläche sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des FNP. Allenfalls wäre hier auf einschlägige Regelungen des Landschaftsplanes abzustellen.

### 2.16.3 Denkmalschutz

Das Gebiet von Rabenau weist zahlreiche Kulturdenkmale auf. In der Planzeichnung ist die Lage der Einzeldenkmale und Sachgesamtheiten mit einer Punktsignatur angegeben. Die aktuelle Denkmalliste ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Unabhängig von diesen Listen gilt § 10 (1) Satz 2 SächsDenkSchG, wonach der Denkmalschutz nicht von der Aufnahme in ein Verzeichnis abhängig ist. Das heißt: Das Sächsische Landesamt für Denkmalpflege kann jederzeit die Denkmaleigenschaft von Objekten gesondert feststellen oder aufheben, sofern die dafür gem. § 2 SächsDenkSchG festgeschriebenen Kriterien erfüllt sind. Ferner dürfen nach § 12 (2) SächsDenkSchG bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Dies kann im Einzelfall die Nichtbebaubarkeit eines Flurstücks zur Folge haben.



Wie die Einzeldenkmale und Sachgesamtheiten werden auch die vom sächsischen Landesamt für Archäologie geführten archäologischen Kulturdenkmale in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Eine Auflistung sowie eine Übersicht über die jeweilige Lage befindet sich im Anhang zur Begründung. In der historisch gewachsenen Landschaft sind nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren für den Erscheinungscharakter der ganzen Region von Bedeutung.

In Rabenau befinden sich als archäologische Kulturdenkmale die historisch gewachsenen mittelalterlichen Dorfkerne (alle Dorfkerne, wobei von Oelsa nur der Dorfkern von Großoelsa als Denkmalgebiet gilt), die hochmittelalterliche Befestigung von Rabenau sowie spätmittelalterliche Siedlungsspuren und zwei Steinmale in der Gemarkung Karsdorf. Im Bereich der genannten Denkmale sollten Bodeneingriffe gänzlich vermieden resp. auf ein Minimum reduziert werden, um die archäologische Substanz mit ihrem weitgefächerten und unersetzbaren Quellwert nicht zu zerstören.

Der Bestand an archäologischen Denkmalen kann tatsächlich viel umfangreicher sein, da das Gebiet Teil einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft ist. Der aktuelle Stand der Liste der archäologischen Denkmale wurde nachrichtlich in den Anhang übernommen.

#### Hinweise

Es kann nötig werden, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen archäologische Voruntersuchungen durchzuführen. Daraus können sich dann archäologische Ausgrabungen oder Veränderungen in Bebauungsplänen ergeben. Eine archäologische Ausgrabung bedeutet letztlich ein Zerstörung des Bodendenkmales und sollte daher nur als letzte Möglichkeit in Betracht gezogen werden.

#### **2.16.4 Altlastenverdachtsflächen**

Die Altstandorte und Altablagerungen gemäß dem Sächsischen Altlastenkataster (SALKA, Stand Dez. 2016) sind im Anhang zur Begründung aufgelistet. Hierbei handelt es sich um Altstandorte bzw. Altablagerungen ehemaliger Betriebe wie z.B. Möbelherstellung, Lackiererei, Tankstelle, Schmiede sowie ehemalige Deponien, Kläranlagen und Steinbrüche. Da für keine der Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet hinreichend konkret geklärt ist, dass die Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht keine Kennzeichnungspflicht gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Die Standorte wurden als Hinweise in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine entsprechende Auflistung befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Diese Verdachtsflächen sind speziellen Untersuchungen zu unterziehen, um das Gefährdungspotential der Altlasten zu ermitteln und daraus angemessene Sanierungsmaßnahmen abzuleiten. Der Freistaat Sachsen sieht in einem Rahmenkonzept zur Altlastenbehandlung eine stufenweise Erkundung und Bewertung vor.

Die Anforderungen an die Untersuchungen und ggf. Sanierung von Verdachtsflächen und Altlasten ergeben sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV).

Für alle geplanten Bauflächen ergeben sich aus der Überlagerung der Flächen mit den Altlastenverdachtsflächen keine Konflikte. Sie weisen also keinen Altlastenverdacht gemäß dem aktuellen Altlastenkataster (SALKA) auf. Auf der Grundlage dieser Betrachtungsebene sind die Planungsinhalte mit der vorhandenen Bodenbelastung vereinbar.

Sollten bei Baumaßnahmen trotzdem Altlastenverdachtsflächen berührt oder angeschnitten

werden, so sind Maßnahmen zur Erkundung, Sicherung und Sanierung zu veranlassen, um eine Mobilisierung von Schadstoffen sowie einen Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser zu unterbinden. Als Hilfestellung wird auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, aufgestellt durch die Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU im September 2001, beschlossen durch die Bauministerkonferenz Ende 2002, verwiesen. Beim Auffinden unbekannter Kontaminationen ist gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG das Umweltamt zur Einleitung entsprechender Maßnahmen unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

### **2.16.5 Bergbau**

Die Stadt Rabenau liegt in einem Gebiet, das im Norden durch den Altbergbau um Freital und im Süden durch den Altbergbau Dippoldiswalde beeinflusst wird. Zu beiden Altbergbaugebieten liegen bergschadenkundliche Analysen (BSA) vor, denen Aussagen zu möglichen Gefährdungen innerhalb des Analysegebietes zu entnehmen sind. Damit wird die Bergschadengefährdung nicht nur auf den risskundigen Bergbau festgelegt, sondern es können durchaus auch Bergschäden in dem gesamten Analysegebiet auftreten. In den BSA ist u.a. ausgeführt, dass von dem Uraltbergbau keine risslichen Unterlagen sondern nur lokalgeschichtliche Publikationen vorhanden sind.

Gemäß Stellungnahme des Sächsischen Oberbergamtes vom 05.05.2015 befinden sich im Planungsgebiet zwei Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen, der nördliche Bereich des Poisenwaldes sowie ein kleiner Bereich westlich des Rabenauer Grundes. Für geplante Baumaßnahmen in diesen Bereichen wird deshalb empfohlen, vor Beginn entsprechend § 8 der Sächsischen Hohlraumverordnung (SächsHohlVO) konkrete objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Die Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen und das Analysegebiet der Bergschadensanalyse wurden in die Planzeichnung übernommen. Da die Planzeichenverordnung hierfür keine spezielle Signatur vorsieht, wurden die Gebiete mit unterirdischen Hohlräumen mit der Umgrenzung für Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, versehen und das Gebiet der Bergschadensanalyse mit einer davon abgewandelten Signatur dargestellt.

Das Gebiet des Flächennutzungsplanes befindet sich zum größten Teil innerhalb des Feldes der im Jahre 2015 nach Bundesberggesetz erteilten Erlaubnis „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen.

## **2.17 Kennzeichnungen**

### **2.17.1 Bauflächen, für die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist**

Für die Ortsteile Obernaundorf, Lübau und Spechtritz übernehmen Kleinkläranlagen die Abwasserreinigung. Die Bauflächen genannten Ortsteile sind entsprechend gekennzeichnet.

### 2.17.2 Flächen, bei deren Bebauung gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Die Flächen entlang des Oelsabaches, die bei einem hundertjährigen Hochwasser nach Umsetzung der im Hochwasserschutzkonzept geforderten Vorzugsvariante überschwemmt werden (s. 2.16.2.2), werden als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

### 2.18 Flächen, die gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen werden

Die Stadt macht von der Möglichkeit der vorübergehenden Ausnahme räumlicher Teile von der Darstellung keinen Gebrauch.

### 2.19 Flächenbilanz

**Tabelle 6:** Flächenbilanz Bestandsdarstellungen (in ha)

Bestandsdarst.	Obernaundorf	Rabenau	Lübau	Spechtritz	Oelsa	Karsdorf	Gesamt
Verkehrsf.	3,7	7,7	2,4	0,9	5,4	8,6	<b>28,7</b>
Bebaute Fl.	20,8	55,1	11,5	9,5	58,4	19,9	<b>175,2</b>
Grünfl.	7,8	14,7	0,0	0,0	18,9	9,0	<b>50,4</b>
Landw. Fl.	256,1	112,7	162,3	91,6	457,9	272,9	<b>1353,5</b>
Wasserfl.	1,2	6,8	0,2	0,9	2,4	5,9	<b>17,4</b>
Waldfl.	320,6	204,0	38,0	22,5	57,3	805,4	<b>1447,8</b>
<b>Gesamt</b>	<b>610,2</b>	<b>401,0</b>	<b>214,4</b>	<b>125,4</b>	<b>600,3</b>	<b>1121,7</b>	<b>3073,0</b>

**Tabelle 7:** Flächenbilanz Bauflächen und Sondergebiete – Bestand und Planung (in ha)

Bauflächen und Sondergebiete	Bestand	Planung <sup>6</sup>
Wohnbaufl. (W)	45,70	8,50
Gemischte Baufl. (M)	121,16	7,23
Gewerbl. Baufl. (G)	2,88	0,00
<b>Bauflächen gesamt</b>	<b>169,74</b>	<b>15,73</b>

<sup>6</sup> In den hier angegebenen Flächengrößen sind eine geplante Wohnbaufläche (Flächengröße 0,42 ha) und eine geplante gewerbliche Baufläche (Flächengröße 0,39 ha) in Karsdorf nicht enthalten, welche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“ befinden. Da eine Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten unzulässig ist, wurden diese Bauflächen entgegen der Vorentwurfsfassung in der vorliegenden Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans (FNP) nicht mehr dargestellt. Wenn im Zuge einer entsprechenden Bebauungsplanung eine Ausgliederung der Flächen aus dem LSG erreicht wird, kann eine diesbezügliche Änderung des FNP durchgeführt werden.

<b>Bauflächen und Sondergebiete</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
SO Biogas	0,32	0,00
SO Ferienpension	1,00	0,00
SO Tourismus	1,27	0,00
SO Erholung	3,02	0,00
<b>Sondergebiete gesamt</b>	<b>5,61</b>	<b>0,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>175,35</b>	<b>15,73</b>

### 3 Hinweise für nachfolgende Planverfahren und Bautätigkeiten

*Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen (Stellungnahmen vom 08.05.15 und 09.05.17):*

Der Planungsbereich wird im Südwesten (Bereich Rabenauer Grund) von der Roten Weißeritz durchflossen, die als Gewässer 1. Ordnung durch den Freistaat Sachsen unterhalten wird. Die Unterhaltung der Gewässer 1. Ordnung gemäß § 31 SächsWG darf durch die Festsetzung des Flächennutzungsplanes nicht unterbunden oder eingeschränkt werden. Die Festlegungen des Flächennutzungsplanes dürfen nicht zu Behinderungen des Unterhaltungspflichtigen bei der Erfüllung seiner gesetzlichen Verpflichtungen führen. Allerdings beschränkt sich die Unterhaltung gemäß Gewässerunterhaltungsplan Rote Weißeritz für den im Bereich des FNP liegenden Gewässerabschnitt im Bedarfsfall auf das Beräumen von Abflusshindernissen (Totholz), Gehölzpflegemaßnahmen und Hochwasserschadensbeseitigungsmaßnahmen zur Sicherung des Wanderweges im Rabenauer Grund (die in Zuständigkeit des Baulastträgers des Wanderweges stehen).

*Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Stabsstelle Strategie- und Kreisentwicklung (Stellungnahme vom 19.05.17):*

Bereits im Beteiligungsverfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird darauf hingewiesen, dass das DigiNetG u.a. zu einer Änderung des § 77i Abs. 7 TKG geführt hat, welche zu einer eigenständigen Ausbaupflichtung des Bauherren führt, wenn die Mitverlegung von Glasfaser in Neubaugebieten durch Dritte nicht anderweitig sichergestellt werden kann.

„... Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“

*Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Behindertenbeauftragter (Stellungnahme vom 19.05.17):*

Im Sinne der Inklusion sind örtliche Strukturen so zu gestalten, dass sie von Menschen mit und ohne Behinderung, Frauen und Männern, Kindern, alten Menschen, eben von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können. Der Bedarf an barrierefreien Strukturen und Gebäuden wird in den nächsten Jahren erheblich steigen und sollte bei Planungen berücksichtigt werden.

*Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Abteilung Gewässerschutz (Stellungnahme vom 19.05.17):*

Die Entwicklungsmöglichkeiten für die dezentral schmutzwassertechnisch erschlossenen Ortsteile

(Lübau, Spechtritz, Obernaundorf) sind mindestens im Fall erforderlicher zusätzlicher Einleitungen von gereinigtem Schmutzwasser in oberirdische Gewässer sehr eingeschränkt. Die diesbezügliche Aufnahmefähigkeit der zur Verfügung stehenden oberirdischen Gewässer ist im Wesentlichen mit den Bestandseinleitungen ausgeschöpft. Im Fall zusätzlicher Einleitungen (sofern eine Prüfung die grundsätzliche Zulässigkeit ergeben würde) ist von erhöhten Anforderungen an die Abwasserreinigung einschließlich der Erschließung über Gruppenlösungen auszugehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer wird nur in beschränktem Maße zulässig sein. Für Standorte, an denen eine Niederschlagswasserversickerung in Folge der Untergrund- oder Geländebedingungen nicht möglich ist, können sich diesbezüglich Erschließungsprobleme ergeben.

Im Hinblick auf die zunehmende Problemlage durch wild abfließendes Wasser bei entsprechendem Geländegefälle ist immer wieder festzustellen, dass insbesondere durch die Erweiterung der Bebauung zu landwirtschaftlicher Nutzfläche hin oder die Bebauung von bisher für den schadlosen Wasserabfluss zur Verfügung stehenden Geländesenken/unbebauten Grundstücken ein größeres, meist nicht beherrschbares und nachträglich nicht zu behebendes Schadenspotential entsteht. Relevanz besteht insbesondere für die Bauflächen Nr. 7 Obernaundorf Ost (M), Nr. 8 Oelsa Nordwest (W), Nr. 9 Oelsa Erich-Weinert-Str. (W) und Nr. 10 Oelsa Wilmsdorfer Straße (W), für die im Rahmen der Bebauungsplanung praktikable Lösungsmöglichkeiten untersucht und ausgewiesen werden müssen. Ist keine Lösung möglich, kann eine Bebauung nicht erfolgen.

*Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge, Abteilung Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 19.05.17 sowie E-Mail vom 28.06.17):*

Der Landkreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraßen darauf hin, dass die Kreisstraßen K 9015 und K 9070 noch nicht regelgerecht ausgebaut sind. Das ausgewiesene Bauland in Obernaundorf sowie Rabenau Nordost kann nicht bis zum Fahrbahnrand der angrenzenden Kreisstraße ausgewiesen werden bzw. als Bauland genutzt werden. Es ist ein entsprechender Schutzstreifen freizuhalten, der für Obernaundorf seitens des Straßenbaulastträgers noch nicht genau definiert werden kann.

Die geplanten Wohnbauflächen im Nordosten von Rabenau an der Obernaundorfer Straße liegen zum Teil außerhalb einer straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Außerorts besteht allgemein ein Anbauverbot von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Weiterhin ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass die Wohnbaugebiete bzw. die einzelnen Wohnbaugrundstücke über eine Erschließungsstraße (z.B. Ringverkehr) von der Kreisstraße verkehrstechnisch zu erschließen ist. Einzelzufahrten zu mehreren Einzelgrundstücken sind unzulässig.

Für die genannten Wohnbauflächen im Nordosten von Rabenau sind allerdings besondere Rahmenbedingungen zu verzeichnen, die zu geringeren Abstandsforderungen führen:

Die geplanten Wohnbauflächen südlich der Obernaundorfer Straße (Flurstücke 418/9, 419/3, 420/8 Gemarkung Rabenau) grenzen an einen vorhandenen Gehweg. Für einen regelgerechten Ausbau der Kreisstraße besteht im betreffenden Bereich die Möglichkeit, Flächen nördlich der Kreisstraße in Anspruch zu nehmen. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche ist hinter dem vorhandenen Gehweg ein seitlicher Sicherheitsraum von 0,25 m (gemäß RAST 06) freizuhalten.

Hinsichtlich der geplanten Wohnbauflächen nördlich der Obernaundorfer Straße (Flurstücke 401 und 405 Gemarkung Rabenau) müssen aufgrund der derzeitig vorhandenen Fahrbahnbreite von maximal 5,50 m und dem einseitig vorhandenen Gehweg von weniger als 1,50 m Breite für einen regelgerechten Ausbau (Verbreiterung Fahrbahn, Verlängerung Gehweg, Entwässerungseinrichtungen, etc.) nördlich der Kreisstraße (im Bereich der geplanten Wohnbaufläche) zwingend noch Flächen in Anspruch genommen werden. Es ist daher ein

Mindestmaß von 4,00 m Breite (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) freizuhalten. Es ist zwingend erforderlich, dass die Gemeinde vor Veranlassung von Grundstücksaufteilung, Veräußerung von Grundstücken, Abschluss von Erschließungsverträgen, etc. den Landkreis einbezieht.

*Landesdirektion Sachsen, Referat 36 – Luftverkehr und Binnenschifffahrt (Stellungnahme vom 24.04.17):*

Das Plangebiet liegt nicht im Bauschutzbereich eines Flugplatzes, jedoch im Schutzbereich einer Flugsicherungsanlage (Dresden DVORDME-DRN-VOR) (§ 18a Luftverkehrsgesetz – LuftVG). Es sind keine diesen Standort betreffende oder beeinflussende Planungen aus den Bereichen des Luftverkehrs bekannt.

*Landesdirektion Sachsen, Abteilung 5 – Arbeitsschutz (Stellungnahme vom 28.04.17):*

Die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 01. Juli 1998 verpflichtet den Bauherrn zu verschiedenen Maßnahmen. Dazu gehören u.a.:

1. Für das Bauvorhaben ist der Landesdirektion Dresden, Abteilung 5 – Arbeitsschutz eine Vorankündigung zu übermitteln.
2. Für das Bauvorhaben sind vom Bauherrn ein oder mehrere geeignete Koordinatoren während der Planung und Ausführung des Vorhabens zu bestellen. Dabei umfasst die Planung, im Sinne der BaustellV, die Planungsarbeiten für die Ausführung bis zur Ausschreibung.
3. Die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes (SiGe-Plan) bereits in der Planungsphase. Dieser Plan muss die auf die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und besondere Maßnahmen für besonders gefährliche Arbeiten nach Anlage II der BaustellV enthalten.

*Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen (Stellungnahme vom 05.05.17):*

Im Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Meißen laufen Planungen zur Erneuerung der S 193 in Rabenau. Dabei handelt es sich um die Erneuerung der Fahrbahn mit den erforderlichen Stützbauwerken und den Anbau eines Gehweges. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsmaßnahme mit der Stadt Rabenau. Das Vorhaben beginnt bei NK 5047026/0,592 (in Höhe Haus-Nr. 32) und endet ca. 100 m nach dem Abzweig zur Waldsiedlung in Richtung Freital. Es ist vorgesehen, den Vorentwurf für die Straßenbaumaßnahme im Jahr 2017 fertigzustellen. Weitere Planungen für einen Neubau oder eine wesentliche Änderung am Straßennetz der Bundes- oder Staatsstraßen im Geltungsbereich des FNP liegen derzeit nicht vor.

Bei der weiteren Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen) sind die unter 2.9.1 (letzter Absatz) aufgeführten Hinweise zu den Bauverboten und Baubeschränkungen der §§ 9, 9a Bundesfernstraßengesetz bzw. §§ 24, 25 Sächsisches Straßengesetz zu beachten: Für geplante bzw. zu erweiternde bauliche Anlagen, Wohnbauflächen o.ä. mit Erschließung direkt zu Bundes- oder Staatsstraßen oder über das kommunale Straßennetz mit Anbindungen an Staatsstraßen ist eine verkehrssichere und ausreichend leistungsfähige Verkehrserschließung zu gewährleisten. Weiterhin ist darauf zu achten, dass den Bundes- und Staatsstraßen kein gesammeltes Oberflächenwasser von angrenzenden Flächen zugeführt wird. Für alle vorhandenen und besonders für neu zu versiegelnde Flächen infolge von Bebauung ist eine schadloسة Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten (siehe auch Pkt. 2.10.2).



*Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Stellungnahme vom 17.05.17):*  
Hinweis zum Strahlenschutz: Anfang des letzten Jahrhunderts wurden bei Hausbau, zur Befestigung und Geländeverfüllung vielfach Aschen und Schlacken uranvererzter Steinkohle aus dem Freitaler Raum verbaut. Sollten bei Baumaßnahmen solche Materialien gefunden werden, empfehlen wir, eine radiologische Untersuchung (gammaskopimetrische Analyse) durchführen zu lassen.

*ENSO Regionalbereich Heidenau (Stellungnahme vom 04.05.17):*  
Wir legen besondere Aufmerksamkeit darauf, dass im Gebiet Rabenau z.Z. umfangreiche Netzbaumaßnahmen stattfinden, in dessen Zug sich ständig Änderungen im Leitungsbestand und in Leitungstrassen ergeben. Daher sind konkrete Vorhaben einzeln zur Bewertung bei uns rechtzeitig vor Ausführungsbeginn einzureichen.

*Kleingartenbund Weißeritzkreis e.V. (Stellungnahme vom 28.04.17):*  
Der Kleingartenbund Weißeritzkreis e.V. hat für die Flurstücke 9/12 und 9/13 der Gemarkung Kleinoelsa einen Dauerpachtvertrag über eine Kleingartenfläche nach Bundeskleingartengesetz. Die Gärten sind zur Zeit belegt und es ist in nächster Zeit nicht vorgesehen die Gärten aufzugeben.

Wenn das Planungsverfahren weiter voranschreitet und das Flurstück 9/13 zur Bebauung frei gelenkt werden soll, wird zu bedenken gegeben, dass hier nur eine Kündigung des Pachtvertrages nach § 9 (1) Ziff. 5 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Frage kommt. In Folge der Kündigung müssen die Gärtner gemäß § 11 BKleingG für ihr Eigentum (Laube und Anpflanzungen) eine Entschädigung erhalten und entsprechende Ausgleichsflächen müssen angeboten werden. Dazu ist eine Anerkennung der Richtlinie für Wertermittlung gemäß § 11 BKleingG vom 07.05.2009 erforderlich. Durch spezielle Wertermittler wird der Wert des Eigentums festgestellt.

Zu weiteren Hinweisen für nachfolgende Planverfahren und Bautätigkeiten siehe Punkte 2.4.2 (Geologie), 2.9.1 (Straßennetz), 2.9.4 (Ruhender Verkehr), 2.10 (Technische Infrastruktur), 2.16.2.2 (Hochwasserschutz), 2.16.3 (Denkmalschutz), 2.16.4 (Altlastenverdachtsflächen) und 2.16.5 (Bergbau).