

# Ergänzungssatzung

Flurstücke 47/10, 46/1 und 44/2 Gemarkung Obernaundorf  
Stadt Rabenau

---



Stadtverwaltung Rabenau  
Markt 3  
01734 Rabenau

---

## Begründung

Entwurf - 24.05.2018

**Bearbeitung:**

**Haß** Landschaftsarchitekten

Haß Landschaftsarchitekten  
Schlossstraße 14  
01454 Radeberg

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungserfordernis .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Einzelne Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>7</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenwert im Bestand:.....	6
Tab. 2:	Flächenwert nach Vorhabensrealisierung:.....	6

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Überblick über das Plangebiet .....	4
---------	-------------------------------------	---

## 1 Planungserfordernis

Mit Hilfe der Satzung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung geschaffen werden. Bauwilligen, ortsansässigen Bürgern wird damit die Möglichkeit und die planungsrechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen eröffnet. Die Stadt Rabenau hat die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, um Baurecht für die unbebauten Flurstücke 46/1, 47/10 und einen Teil des Flurstücks 44/2 am westlichen Ortsrand des Ortsteils Obernaundorf, Gemarkung Obernaundorf, zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Im Süden befindet sich die Poisenwaldstraße (K 9015), im Osten, Norden und Westen grenzt bestehende Wohn- bzw. Mischbebauung an. Diese setzt sich zum Teil im Süden jenseits der Poisenwaldstraße fort. Ferner ist südlich der Poisenwaldstraße landwirtschaftliche Nutzung ausgeprägt. Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 3.100 m<sup>2</sup>.

Die Satzung ermöglicht die Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 46/1, für das bereits ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus vorliegt. Außerdem wird die Voraussetzung für eine weitere bauliche Nutzung eines Teilbereichs des Flurstücks 44/2 gegeben, auf dessen nördlichen dem Innenbereich zugeordneten Teil bereits ein kleinerer Hofstandort besteht.

Die Zulässigkeit des Vorhabens wurde am 03.05.2018 in einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit dem Bauamt, Stadt Rabenau und dem Sachgebiet Bauaufsicht, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erläutert. Dabei wurde die Ergänzungssatzung als richtiges planerisches Mittel festgehalten.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Anforderungen nach Baugesetzbuch

Die Ergänzungssatzung erhält ihre Bestimmung durch die Regelung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Danach müssen die kraft der Satzung in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein.

Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten.

### Überörtliche Planungen

Im Landesentwicklungsplan (FREISTAAT SACHSEN 2013) ist das Stadtgebiet von Rabenau als verdichteter Raum im ländlichen Raum ausgewiesen, angrenzend an den Verdichtungsraum Dresden. Benachbarte zentrale Orte sind das Oberzentrum Dresden und die Mittelzentren im Verdichtungsraum Freital und Dippoldiswalde.

Der Regionalplan (RPV 2009) enthält für das Plangebiet keine besonderen Ausweisungen. Es handelt sich um ein Gebiet mit geologisch bedingter hoher Grundwassergefährdung und im Norden grenzt in einiger Entfernung ein regionaler Grünzug an.

Es gelten daher die allgemeinen fachlichen Ziele und Grundsätze für das Wohnungs- und Siedlungswesen. Gemäß Regionalplan soll sich das Angebot an Wohnungen am örtlichen

Bedarf orientieren. Wohnbaulandpotenziale in Satzungsgebieten sind vorrangig zu nutzen, Neuausweisungen sollen nur noch punktuell erfolgen. Umnutzungsmöglichkeiten für Gebäudeerstand sind zu berücksichtigen.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 stellt für den Geltungsbereich der Satzung eine Mischbaufläche dar.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans, welche als Feststellungsentwurf vom 27.11.2017 vorliegt, ist der Geltungsbereich ebenfalls als Mischbaufläche festgesetzt. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Landwirtschaftsfläche ist als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **Städtebauliche Einordnung**

Durch die Kleinflächigkeit des Satzungsgebietes, die Einfügung in den angrenzenden Bebauungszusammenhang und die dadurch bewirkte Abrundung des Ortsrandes zur Poisenwaldstraße hin, ist eine maßvolle Siedlungserweiterung an geeigneter Stelle gegeben. Die gesicherte Erschließung ist nachzuweisen (siehe Abschnitt 4).

### **Umweltverträglichkeit**

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

### **Natura 2000**

Ein räumlich-funktionaler Bezug zu Natura-2000-Gebieten ist aufgrund der weiten Entfernung ebenfalls ausgeschlossen. Das nächstgelegene Gebiet "Täler von Vereinigter und Wilder Weißeritz" (EU-Nr. 4947-301) befindet sich ca. 1,6 km nördlich entfernt

## **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestand**

### **Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstücks 47/10, das gesamte Flurstück 46/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 44/2, welche durch Garten bzw. intensive Grünlandnutzung charakterisiert sind.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft auf dem Flurstück 47/10 der Vorholzbach angrenzend an die Poisenwaldstraße. Dieser wird in einem Teilbereich von einer Obstbaumreihe (Kirsche) begleitet. Zum Vorholzbach ist der Gewässerrandstreifen von 5 m zu berücksichtigen. Gemäß § 24 Abs. 3 ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit auch die nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten.

Auf dem Flurstück 44/2 stocken mehrere Koniferen (Lebensbaum, Wachholder, Kiefer). Weiterer, naturschutzfachlich wertvoller Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die Umgebung ist im Süden durch die Poisenwaldstraße und angrenzend weitere Wohngrundstücke mit Gärten bzw. der offenen Feldflur gekennzeichnet. Im Osten, Norden und Westen grenzt bestehende Wohn- bzw. Mischbebauung an.

Abb. 1: Überblick über das Plangebiet



## **4 Erschließung**

### **Verkehr**

Das Satzungsgebiet ist im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche der Poisenwaldstraße angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann hierüber erfolgen.

### **Medien**

Die technische Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Heranführung von Hausanschlüssen für Trinkwasser, Strom und Telekommunikation aus dem vorhandenen Medienbestand in der Poisenwaldstraße möglich.

Für den Ortsteil Obernaundorf besteht keine zentrale Abwasserentsorgung. Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht vorhanden. Daher ist je Grundstück eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Ablauf in den Vorholzbach geplant. Niederschlagswasser von 8 Einwohnerwerten soll in den Vorholzbach eingeleitet werden. Die Erlaubnis zur Einleitung von 4 Einwohnerwerten wurde bereits mit Schreiben vom 21.12.2017 durch die untere Wasserbehörde, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge in Aussicht gestellt.

Ein Erdgasnetz ist nicht vorhanden.

Die erforderlichen Leitungsrechte sind durch Baulasteintragungen zusammen mit den Wege-rechten (siehe nachfolgend) grundbuchmäßig zu sichern.

### **Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf für den Brandschutz kann über den Hydranten am Abzweig zu den Mehrfamilienhäusern Poisenwaldstraße Nr. 63/65 (Entfernung 130 m, Wasserentnahme max. 45 m<sup>3</sup>/Std.) sowie über den Teich Creutz (Entfernung 180 m, Inhalt 100 m<sup>3</sup>) sowie den Dorfteich (Entfernung 330 m, Inhalt 180 m<sup>3</sup>) ausreichend gesichert werden (Stadt Rabenau, 23.05.2018).

## **5 Einzelne Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können für das Satzungsgebiet einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Im Satzungsgebiet werden die Festsetzungen genutzt um das spätere Einfügegebot nach § 34 Abs. 1 vorzubereiten. Hierzu fand am 03.05.2018 ein Abstimmung mit dem Sachbereich Bauaufsicht, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge statt.

Es sind zwei Baufenster vorgesehen, die sich auf den Flurstücken 46/1 und 44/2 befinden. Das Flurstück 47/10 wird nicht bebaut, da die verkehrliche Erschließung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gesichert werden kann.

Um die Versiegelung gering zu halten, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 begrenzt, d.h. 30 % der Grundstücksfläche der Flurstücke 46/1 und 44/2 dürfen überbaut werden. In Anpassung an die umgebene ein- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldächern, sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° festgelegt.

## 6 Grünordnung

Die Überplanung des bisherigen Außenbereichs zum Zweck der Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind für Ergänzungsflächen die Regelung des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die Vorschriften des § 9 Abs. 1a BauGB über die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft anzuwenden.

Gemäß dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung wird vorrangig eine Vermeidung oder ggf. Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes angestrebt.

Für alle unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### Eingriffsermittlung

Mit der Aufstellung der Satzung hat die Stadt Rabenau in einer Vorabwägung der baulichen Entwicklung den Vorrang gegenüber dem Erhalt des Zustands als Gartenland eingeräumt. Damit ist der entstehende Eingriff zu ermitteln und zu kompensieren.

Durch die Umwandlung von Gartenland in Bauland sind auf ca. 1.460 m<sup>2</sup> die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima und Landschaft betroffen. Die Flächeninanspruchnahme bedingt bei einer GRZ von 0,3 eine Neuversiegelung von ca. 438 m<sup>2</sup> und damit einhergehend den Verlust von Bodenfunktionen, die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Das Flurstück 47/10 ist ebenfalls Teil des Geltungsbereiches der Satzung, soll jedoch nicht bebaut werden. Der Vorholzbach und die Obstbaumreihe bleiben erhalten.

Tab. 1: Flächenwert im Bestand:

Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenwert
413/948	Intensivgrünland/Garten	10	3.100	31.000
	<b>Gesamt</b>		<b>3.100</b>	<b>31.000</b>

Tab. 2: Flächenwert nach Vorhabensrealisierung:

Code	Biototyp	Planungswert	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenwert
912	Wohngebiet, ländlich geprägt	7	1.460	10.220
653	sonstige Hecke	20	40	800
Folgende Biotopflächen bleiben unverändert (deshalb Planungswert = Biotopwert):				
413/948	Intensivgrünland/Garten	10	1.600	16.000
	<b>Gesamt</b>		<b>3.100</b>	<b>27.020</b>

In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 3.980 WE.

### **Kompensation**

Bei Neuversiegelungen ist die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen. Nach Rücksprache mit der Stadt Rabenau stehen keine Möglichkeiten der Entsiegelung zur Verfügung (Stadt Rabenau, Hr. Seidel 06.04.2018).

Der Eingriff wird innerhalb des Satzungsgebietes durch die Anpflanzung einer 40 m langen Laubholzhecke am nördlichen Flurstücksrand ausgeglichen. Damit wird eine Eingrünung des Geländesprunges erreicht. Dazu sind standortheimische Gehölze zu nutzen. Die Festsetzung enthält entsprechende Artenvorschläge.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits in Höhe von insgesamt 3.980 Werteinheiten erfolgt mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme "Abriss Ferienobjekt Altenberg" (Maßnahmen-Nummer 628-17-001-BE) auf den Flurstücken 376/15, 376/18 der Gemarkung Altenberg und 323/1 der Gemarkung Hirschsprung. Die Maßnahme umfasst den Abriss der baulichen Anlagen und die Anlage einer Bergwiese. Vorhabenträger der Maßnahme ist Bohumila Kamenz, Dresdner Straße 27, 01773 Altenberg. Der Vertrag über den Erwerb der Ökopunkte sowie der Nachweis über die Zahlung an den Verkäufer sind der unteren Naturschutzbehörde spätestens zu Baubeginn vorzulegen (Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, UNB, Fr. Riedel 15.05.2018).

### **Artenschutzrechtliche Betroffenheit**

Das Satzungsgebiet ist durch strukturarmes, mehrfach im Jahr geschnittenes Grünland geprägt. Ferner befinden sich im Satzungsgebiet mehrere jüngere Nadelgehölze. Innerhalb der Baufelder befinden sich keine Gehölze, die beseitigt werden. Die wertvolleren Strukturen, wie die Obstbaumreihe und der Vorholzbach werden nicht überbaut und es wird auch nicht in den Uferstreifen eingegriffen.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind nicht zu erwarten.

## **7 Quellen**

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

FREISTAAT SACHSEN 2013 - Landesentwicklungsplan (Rechtsverordnung vom 14.08.2013)

RPV 2009 - Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge - Regionalplan 1. Gesamtfortschreibung 2009, in der Fassung des Satzungsbeschlusses VV 12/2008 vom 15.12.2008, des Nachtragsbeschlusses zur Satzung VV 02/2009 vom 25.02.2009 und des Genehmigungsbescheides vom 28.08.2009

SÄCHSWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist