

STADT RABENAU



Bebauungsplan Flurstück 50/30 Gemarkung Kleinoelsa

Begründung



Planfassung: August 2018

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Rabenau hat am 11.12.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Flurstück 50/30 Gemarkung Kleinoelsa gefasst.

Mit Hilfe dieses Bebauungsplanes soll das Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung südwestlich der Erich-Weinert-Straße für das Flurstück 50/30 der Gemarkung Kleinoelsa hergestellt werden.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde bereits im November 2017 eine Konsultation zur Realisierbarkeit der geplanten Wohnbebauung sowie zur Wahl eines geeigneten Verfahrens für die Herstellung des Baurechts mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge durchgeführt.

Nach Auffassung des Landratsamt kommt es trotz der geringen Flächengröße aufgrund der mangelnden Prägung durch die Nachbarbebauung nicht infrage, das Baurecht mit Hilfe einer Ergänzungssatzung herzustellen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Rabenau dazu entschlossen, einen Bebauungsplan durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein solches Verfahren sind zweifelsfrei gegeben.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² und das Plangebiet schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort an.

Die vorhandenen Gehölzbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht als Wald im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes anzusehen.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird dabei von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen ebenso wie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig davon ist auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB der Belangekatalog der Umweltbelange abzuprüfen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

Darüber hinaus gilt bei diesem Verfahren ebenso wie beim Verfahren gemäß § 13 a BauGB, dass sein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau stellt für die betreffende Fläche des Plangebietes keine Baufläche dar. Nach den geltenden Regelungen für das beschleunigte Verfahren ist der Flächennutzungsplan somit entsprechend zu berichtigen.

Da die Stadt Rabenau gegenwärtig das Planungsverfahren für die Änderung ihres Flächennutzungsplanes durchführt kann davon ausgegangen werden, dass auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren die geforderte Darstellung beinhalten wird.

Für die Verwirklichung des Planverfahrens und die Umsetzung der Planung wurde zwischen der Stadt Rabenau und dem Investor / Eigentümer ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Verpflichtungen der jeweiligen Vertragspartner im Detail regelt und darüber hinaus die Möglichkeit einräumt, für eventuell erforderliche Erschließungsaufwendungen einen zusätzlichen Erschließungsvertrag abzuschließen.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Oelsa und südlich der Erich-Weinert-Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile des Flurstückes 50/30 der Gemarkung Kleinoelsa.

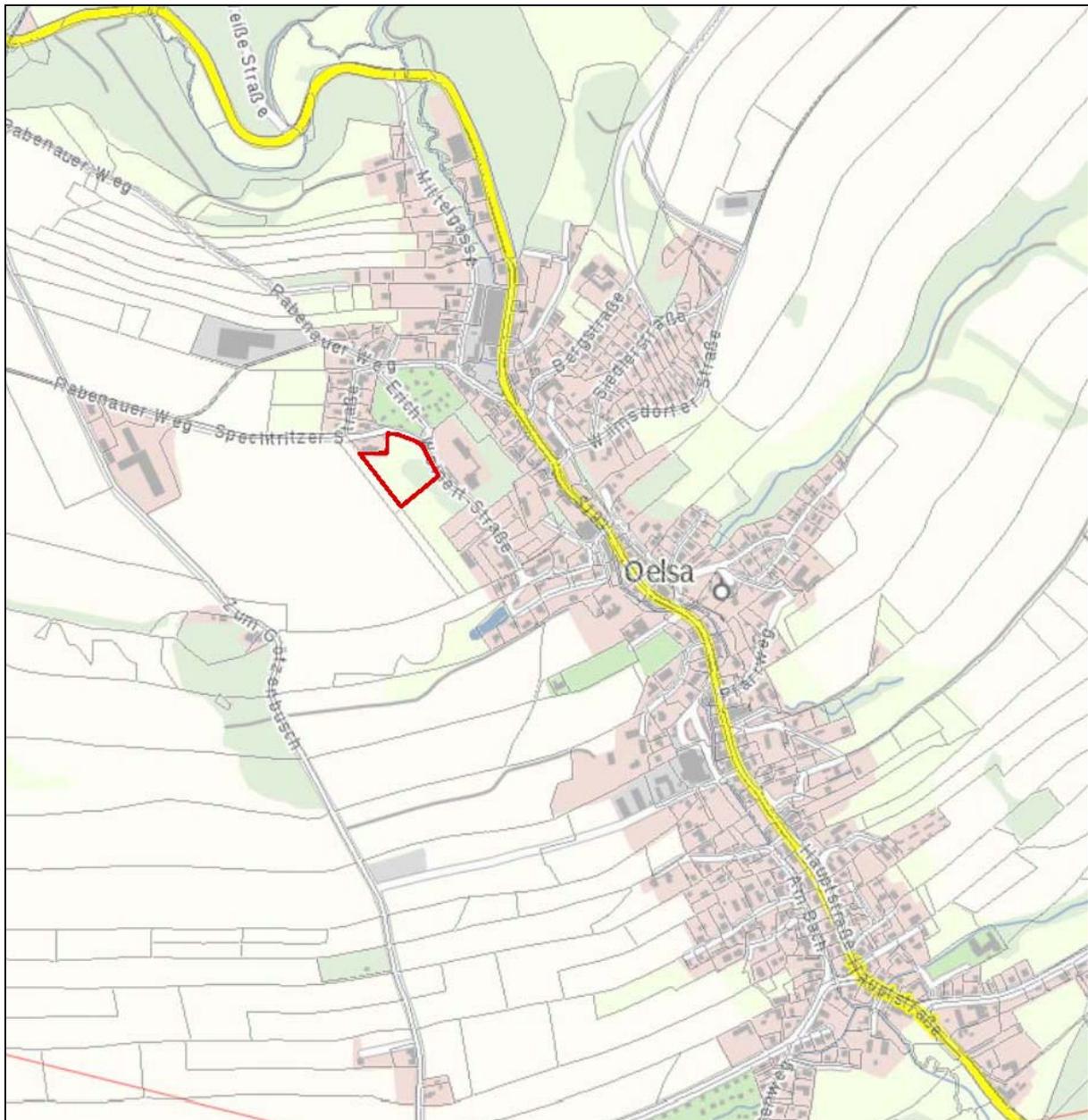
Das Flurstück 53, auf dem sich eine ehemalige Wasserentnahmestelle befindet, ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Nachbarbebauung besteht aus Wohngebäuden und Gartenhäusern.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	8.205 m²	100 %
Wohngebietsfläche – WA	4.965 m ²	60,51
Private Grünflächen	3.240 m ²	39,49

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Entwurf für die Änderung des Flächennutzungsplanes



3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung parallel zur Erich-Weinert-Straße planungsrechtlich sicherzustellen.

Aus diesem Grund wurde die tatsächlich bebaubare Fläche des Plangebietes auf eine Tiefe von ca. 50 m von der Erich-Weinert-Straße aus begrenzt. Der verbleibende Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt.

Für diesen Bereich ist eine spätere Gartennutzung, jedoch keinerlei Bebauung beabsichtigt. Somit wird nur die reichliche Hälfte des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wird dabei noch einmal eingeschränkt, in dem Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung für das konkrete Plangebiet erforderlichen Regelungen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Festsetzung der Traufhöhe und die Eingrenzung eines Baufensters als ausreichende Bestimmung anzusehen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Dies beinhaltet sowohl eine Längenbegrenzung der Gebäude und die zwingende Einhaltung der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung. Für die Planklarheit wurde der Abstand des Baufensters zum Geltungsbereich entsprechend bemast. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen im Plangebiet beinhalten lediglich einen Vorschlag, der planungsrechtlich nicht bindend ist.

Dieser Vorschlag verdeutlicht nur die mögliche künftige Grundstücksteilung, die am wahrscheinlichsten für den Vollzug des Bebauungsplanes sein sollte.

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten lediglich ein Mindestmaß an Regelungen, die als Rahmensetzung für die späteren Gebäude zu verstehen sind und gewährleisten sollen, dass die künftigen baulichen Anlagen das vorhandene Ortsbild nicht stören.

Auf detailliertere gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherrn nicht von vornherein einzuschränken.

Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten einerseits den grundsätzlichen Planungsgedanken, die Bebauung zur freien Landschaft hin entsprechend zurückzunehmen und darüber hinaus den vorhandenen Großgrünbestand weitestgehend zu erhalten.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Erich-Weinert-Straße bzw. den von der Erich-Weinert-Straße abzweigenden Privatweg in Richtung Spechtritzer Straße. Die Erich-Weinert-Straße ist von ihrem Ausbauzustand und der Straßenbreite her in ausreichender Weise geeignet, die ca. 3 neuen Bauplätze über das vorhandene Straßennetz zu erschließen. Zur Verdeutlichung der geplanten Erschließung wurden im Bebauungsplan Zufahrtbereiche für künftige Grundstückszufahrten dargestellt, die aus planerischer Sicht und unter Berücksichtigung der wahrscheinlichen Grundstücksteilung eine sinnvolle Zuwegung ergeben. Die Grundstückszufahrten selbst sind auf Kosten des jeweiligen Bauherrn herzustellen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Nach Angaben des Abwasserzweckverbandes Rabenau ist die direkte abwassertechnische Erschließung für die potenziellen 3 neuen Bauplätze noch nicht gegeben.

Die nächsten Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Abwasserkanäle befinden sich in ca. 180 m Entfernung auf der Erich-Weinert-Straße bzw. auf der Spechtritzer Straße.

Eine weitere Möglichkeit besteht in ca. 100 m Entfernung im Südosten des Plangebietes an der Erich-Weinert-Straße in Höhe des Flurstückes 50/31.

Diese Variante erscheint aufgrund der geringeren Entfernung als Vorzugsvariante.

Im Rahmen der konkreten abwassertechnischen Planung sind die technischen Details zu prüfen und die endgültige Einleitestelle zu ermitteln.

Grundsätzlich werden neue Abwasserkanäle in den Anlagenbestand des AZV übernommen. Liegen die Erschließungskosten über dem Abwasserbeitrag, so würde vom AZV kein Abwasserbeitrag erhoben werden.

Für die Ableitung des Regenwassers besteht grundsätzlich eine Einleitemöglichkeit in eine vorhandene Rigole im Bereich des Flurstückes 9/11, die danach als offener Graben neben der Erich-Weinert-Straße weitergeführt wird. Um das bestehende System nicht übermäßig zu belasten, wird für anfallendes Regenwasser eine Rückhaltung von 5 m³ / neuem Gebäude gefordert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll auch für den Teil der Regenentwässerung eine genauere Planung hergestellt werden. Wahrscheinlich ist eine kombinierte Lösung als Retentionsspeicher im vorliegenden Fall zielführend. Dabei werden für ca. 2.500 Liter ein Regenwasserspeicher vorgesehen und für ca. 2.500 Liter eine Kanalentlastung geplant. Die genaue technische Lösung soll in Abstimmung mit dem AZV präzisiert werden.

Ein wesentlicher Faktor für die Herstellung einer gesicherten Erschließung ist die Lösung für eventuell wild abfließendes Oberflächenwasser aus südwestlicher Richtung von den angrenzenden hängigen Landwirtschaftsflächen. Zum Schutz der potenziellen neuen Baugrundstücke sind dazu im Bereich der privaten Grünflächen geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. Rigolen) die sicherstellen, dass kein Hangwasser unkontrolliert in Richtung Nordosten abfließen kann. Diese Problematik ist bei der Konzipierung der Regenentwässerung und der zu bilanzierenden Regenwassermenge mit zu berücksichtigen.

Für die Medien Trinkwasser, Elt und Telekommunikation ist zunächst einmal von einer gesicherten Erschließung auszugehen. Die nächste Trinkwasseranschlussmöglichkeit befindet sich in Höhe des Flurstückes 9/11 an der Erich-Weinert-Straße.

Genauere Angaben dazu werden nach der Beteiligung der dafür zuständigen Träger öffentlicher Belange in den Text der Begründung aufgenommen.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Vorabstimmung zur Löschwasserversorgung für den geplanten Standort wurde mit der zuständigen Feuerwehr vereinbart, dass zwei Ausweichstellen bzw. Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ausgewiesen werden. Diese Flächen sind entsprechend im Plan dargestellt worden.

Darüber hinaus ist mit Zustimmung des Eigentümers des Zufahrtweges von der Spechritzer Straße bis zur Erich-Weinert-Straße (Flurstück 50/30) vorgesehen, dass dieser Zufahrtsweg für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr dauerhaft mit genutzt werden kann.