

STUHLBAUERSTADT  
Rabenau / Sa.



# Bebauungsplan

## "Wohnen am Hang - Freitaler Straße"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß §13a (1) Nr.1 BauGB

für die Flurstücke 57/1 und 55/3 der Gemarkung Rabenau

Stand: 12.08.2015

### INHALTSVERZEICHNUS

Teil A	Planzeichnung mit Zeichenerklärung
Teil B	Textliche Festsetzungen / Rechtsgrundlagen
Teil C	Begründung

## Teil B: Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen beziehen sich auf das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Sächsische Bauordnung (SächsBO) bzw. ergänzen deren Festlegungen. Der Anwendungsbereich dieser Festsetzungen ist durch den im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich gekennzeichnet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 57/1 und 55/3 der Gemarkung Rabenau mit einer Gesamtgröße von ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird gemäß dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 und § 1 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgelegt. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach § 6 BauNVO.

Für eine gewerbliche Nutzung mit starkem Güterverkehr sind die Grundstücke aufgrund der starken Hanglage ungeeignet. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gemäß textlicher Erläuterung zum genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 stellt die betreffende gemischte Baufläche nördlich der Freitaler Straße "auf Grund der Südhanglage und des reizvollen Ausblickes auf die umliegenden Täler [...] eine ideale Wohnlage dar".

Die Schaffung von Wohnbaustandorten - gerade entlang der wichtigen Westverbindung im direkten Umfeld des Stadtkerns - ist für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Rabenau von höchstem öffentlichen Interesse.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO bestimmt und ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Das festgesetzte Maß von GRZ 0,25 für von baulichen Anlagen überdeckte Flächen, bezogen auf die jeweilige Grundstücksfläche, darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO um 50% für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden.

Zulässig sind drei Vollgeschosse gemäß § 20 Abs.1 BauNVO.

Das vorhandene Gelände hat ein starkes Gefälle in Nord-Süd-Richtung. Die Traufhöhe soll maximal 10,50 m über Geländemittel entlang der Gebäudekante in Richtung des Hanggefälles betragen.

## 1.3 Bauweisen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die Bauweise im Plangebiet wird nach § 22 BauNVO als offene Bauweise festgelegt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser als Einfamilienhäuser, auch mit Einliegerwohnung, zulässig, deren Errichtung innerhalb der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Bebauungsgrenzen zu erfolgen hat.

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO durch Treppenhäuser, Erker, Balkone, Wintergärten, Eingangsbereiche und Vordächer ausnahmsweise um 1,50 m und bis zu einer Länge von 30% der Fassadenlänge überschritten werden.

## 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Diese können als freie Stellplätze, Carports oder Garagen unter Beachtung weiterer gesetzlicher Regelungen, auch außerhalb der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Baugrenzen errichtet werden; jedoch nicht im Bereich der grenzständigen Bestandbäume entlang der Freitaler Straße. Carports und Garagen sind als einzeln stehende Bauwerke oder im Verbund mit dem Haus zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz (FCS-Maßnahmen)

Der Verlust eines Teils des Habitats der Zauneidechsen-Population wird durch Habitatverbessernde Maßnahmen im Rahmen der Gestaltung der Außenflächen des Bebauungsplangebietes kompensiert:

(a) Die Hangsicherung erfolgt durch Trockenmauern oder Gabionen.

Trockenmauern sollen eine Mindestgröße von 2 m<sup>2</sup> Mauerfläche und 0,5 m Höhe aufweisen. Gabionen sind im Anschluss an den gewachsenen Boden ohne den Einsatz von Geotextilien und ohne anschließende Verdichtung des Bodens einzubauen. Sie sollen zu etwa 80 % mit Material einer Korngröße von > 30 cm befüllt sein. Die Mindestgröße von Gabionen soll entsprechend ihrer geringeren Habitatfunktion im Vergleich zu Trockenmauern 4 m<sup>2</sup> Vorderfläche nicht unterschreiten.

(b) In die Gestaltung der Außenanlagen werden Steingärten einbezogen, die auch eine mindestens 1 m<sup>2</sup> große Sandfläche als Fortpflanzungsstätte (zur Eiablage) beinhalten.

(c) In den Außenanlagen werden Sträucher oder Hecken im direkten Kontakt zu den Ersatzhabitaten gemäß Maßnahme 1 und 2 gepflanzt. Diese sind so anzuordnen, dass sie möglichst nördlich der als Sonnen- und Eiablageplätze konzipierten Mauern, Steine und Sandflächen stehen, um eine Beschattung dieser Flächen zu vermeiden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsverletzungen, insbesondere des Tötungsverbotes sowie erheblicher Störungen der Zauneidechse während der Reproduktion, hat die Baufeldvorbereitung, insbesondere die Entfernung der Vegetation und der Abtrag von Oberboden, außerhalb der Fortpflanzungszeit, welche sich von April bis September eines Jahres erstreckt, zu erfolgen.

1.6 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die grenzständigen Bestandsbäume zur Freitaler Straße sollen weitestgehend erhalten bleiben und nur im Bereich der Grundstückszufahrten entsprechend aufgeweitet werden.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs.1 Nrn. 1, 2 und 4 SächsBO)**

### **2.1 Bauwerke**

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig. Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind neben der Hauptgebäudedachform auch Flachdächer zulässig.

Dachgauben bzw. liegende Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dacheindeckung ist in Material und Farbe einheitlich und an die Umgebung angepasst zu gestalten. Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind jedoch in der Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren. Das Anbringen von Außenantennenanlagen ist zulässig; diese haben sich jedoch in den Ausmaßen an der Hausgestaltung zu orientieren.

### **2.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze**

Alle Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Breite der Bestandszufahrt bleibt erhalten und dient zukünftig auch zur Erschließung des Flurstücks 55/3; ein entsprechendes Leitungs- und Wegerecht wird als Baulast im Grundbuch festgesetzt. Talseitig notwendige Geländemodellierungen sind durch - in ihrer Materialität der Umgebung entsprechende - Stützmauern abzufangen.

### **2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zwischen den Grundstücken sind in Form von ortsüblichen Hecken und Strauchpflanzungen sowie Zäunen aus Maschendraht, Holzlattungen und Eisenstäben zulässig. Einfahrtstore sind in ihrer Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen. Die Höhe der Einfriedung ist der Umgebung anzupassen.

## 2.4 Werbeanlagen

Im räumlichen Geltungsbereich ist nur Werbung an der Stelle der Leistung zulässig. Die Werbung ist auf die Erdgeschosszone bzw. 2,75 m über Gelände zu begrenzen und bis zu einer maximalen Größe von 5 % der straßenseitigen Fassadenfläche (ohne Fensteröffnungen) zulässig. Eine Auskragung in den Straßenraum ist nicht gestattet. Selbstleuchtende Werbeanlagen (Lichtwannen) und Lichtstrahler für Werbezwecke sind nicht zulässig.

## 3. Hinweise

### 3.1 Altlasten

Gemäß Erläuterung zum genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 ist das ursprüngliche Gesamt-Flurstück 57 als Altstandort im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) genannt. Demzufolge sind entsprechende Prüfungen und im Falle der Feststellung von Belastungen Maßnahmen der Altlastenbehandlung durch den Bauherrn zu veranlassen.

Werden bei Abbruch- / Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach §10 Abs.2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß §3 SächsBO i.V.m. §12 SächsABG).

Im Rahmen eines Fachbeitrages der AQUATERRA Dresden GmbH - Gesellschaft für Problemlösungen der Wasser-, Abwasser- und Abfall-Wirtschaft - wurden Untersuchungen zum Altlastenverdacht auf Stufe einer erweiterten Historischen Erkundung inklusive Boden-Untersuchungen erörtert.

Im Ergebnis können keine Verdachtsmomente sowie Einschränkungen für eine Wohnnutzung der Bebauungsplanflächen unter gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen abgeleitet werden. Es wird empfohlen, die Altlastenverdachtsflächen aus der Registratur Sächsisches Altlastenkataster ausscheiden zu lassen.

### 3.2 Allgemeine planungsrelevante Hinweise mit geologischem Bezug

Gemäß Archivunterlagen und Geodatenbank des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind voraussichtlich eingeschränkte Versickerungsverhältnisse zu erwarten. Unter einer geringmächtigen Aufschüttung ist oberflächennah (< 1,0 m) mit geringdurchlässigem Festgesteinszersatz (Gneis, zu schluffigem Kies zersetzt) zu rechnen.

Grundwasserleiter sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt. Das Grundwasser zirkuliert in den Klüften des Festgesteins bzw. nach Regenereignissen im Festgesteinszersatz an der Grenze zum unverwitterten Festgestein.

Keine dokumentierten Massenbewegungen (Hangrutschungen etc.), bekannte Hohlräume oder Bereiche mit Bodenerosionsgefahr durch Wasser.

Der Baugrund ist durch das oberflächennahe Anstehen von Festgestein (Biotitgneis) gekennzeichnet. Eventuell wird der Festgesteinszersatz von Hanglehm (umgelagerter Gesteinszersatz) überdeckt.

Aufgrund der bisherigen Kenntnisse zur Geologie empfiehlt das LfULG die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes anhand standortkonkreter Versickerungstests zu überprüfen und zu planende Versickerungsanlagen nach DWA A 138 auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse zu bemessen.

### 3.3 Standsicherheit gegenüber Hangrutschung

Aufgrund der Hanglage mit ausgeprägten Steilböschungsbereichen bestehen bei der Planung und Ausführung von Stützmauern und der Gründung der Gebäude erhöhte Anforderungen zum Nachweis der Standsicherheit gegenüber Hangrutschung.

Um eine ausreichende Planungssicherheit hinsichtlich der Gründung der Bauwerke zu erreichen, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie im Zuge der fortschreitenden Planung eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997 / DIN 4020 / DIN EN 1997 zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse durchführen zu lassen. Damit wird sichergestellt, dass die

Planung an die bestehenden Untergrundverhältnisse einschließlich eines eventuell notwendigen Schutzes gegen Staunässe im Kellerbereich angepasst werden kann.

Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

### 3.4 Bodenfunde / denkmalrechtlich Genehmigung für Erdarbeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Diese sind gemäß § 20 SächsDSchG umgehend der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Stensetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351-8926 602) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSch).

Weiterhin ist für Erdarbeiten rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung einer denkmalrechtlich Genehmigung nach § 14 SächsDSchG beim Referat Denkmalschutz im Landesamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu beantragen.

### 3.5 Radonpotenzial

Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Zum vorsorgenden Schutz erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, 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.

### 3.6 Artenschutz

Zwischen der Stadt Rabenau und Grundstückseigentümern werden städtebauliche Verträge zur Realisierung der FCS-Maßnahmen abgeschlossen (siehe B.1.5).

Vor Bauanzeige ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen (siehe C.6)

### 3.7 Anbindung an Staatsstraße 193 (Freitaler Straße)

Die Zufahrten sind im Aufstellungsbereich der Anbindung an die S 193 rechtwinklig auszuführen und müssen an der Grundstücksgrenze die Höhe des vorhandenen Straßenbordes einhalten.

Die erforderlichen Sichtflächen der Zufahrten sind zu ermitteln und von jeglicher Bepflanzung / Bebauung  $\geq 0,80$  m freizuhalten.

Von den Zufahrten und Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die Staatsstraße geleitet werden. Das Wasser ist auf den Grundstücken zu fassen und einer geeigneten Vorflut zuzuführen.

Wird für die Verlegung von Medien Straßengrund der S 193 in Anspruch genommen, so ist vom jeweiligen Leitungseigentümer der entsprechende Antrag im LASuV, NL Meißen einzureichen. Die Medien sind so zu koordinieren, dass nur ein Leitungsgraben in der S 193 erforderlich wird. Vor Baubeginn ist die Ausführungsplanung der Zufahrten im LASuV, NL Meißen zur Zustimmung einzureichen.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung dürfen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen wegen der von der bestehenden S 193 ausgehenden Emission erhoben werden.

Zur Abfallentsorgung der Grundstücke ist an der Freitaler Straße ein Bereitstellplatz vorzusehen.

### 3.8 Lärmschutzmaßnahmen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau" für ein Mischgebiet werden eingehalten. Für Wohnungen höherer Etagen können die Orientierungswerte der DIN 18005 auch erreicht werden.

Dazu folgende Hinweise:

- (a) Die Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer sollten nicht an den Gebäudesüdseiten (Straßenseite, Freitaler Straße) angeordnet werden.
- (b) Sind Wohnraumfenster nach Süden vorgesehen, sollten diese mindestens in der Schallschutzklasse III nach der VDI 2719 ausgeführt werden.

Erweiterte Lärmschutzmaßnahmen für höheren Schallschutz:

- (a) Die Fenster aller Wohn- und Schlafräume sollten mindestens in der Schallschutzklasse 3 realisiert werden.
- (b) Bei ausgebauten Dachgeschossen kann eine geschlossene Holzschalung auf den Sparren vorgesehen werden.

### 3.9 Medientechnische Erschließung / Leitungsbestand

#### Strom

Die Sicherheit und Zugängigkeit der vorhandenen Versorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht beeinträchtigt werden; entsprechende Abstände und Überdeckungen sind zu gewährleisten. Die Verlegetiefe ist durch Suchschachtung mittels Querschläge zu ermitteln.

Der Erschließungsaufwand richtet sich in erster Linie nach dem Leistungsbedarf der einzelnen Standorte. Die Mitbenutzung von Flächen, vorzugsweise im öffentlichen

Bereich, ist für die Leitungsverlegung und das Aufstellen von Umspannstationen zu gewährleisten.

Für die vorgesehene Bebauung ist die ENSO NETZ GmbH rechtzeitig in die Planung einzubeziehen, da gegebenenfalls umfangreiche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, die einer längeren Planungszeit bedürfen.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten beim Versorger einholen.

### Gas

Im gesamten Bereich der Niederdruckgasversorgungsanlagen der ENSO NETZ GmbH darf nur Hand gearbeitet werden. Die anerkannten Regeln der Technik (bspw. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, BG-Vorschriften) sind zu beachten.

Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen; Kabel sind zu orten. Beschädigungen durch Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten beim Versorger einholen sowie eine Ortsbegehung vereinbaren.

### Telekom

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH; zur Versorgung des neuen Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für deren rechtzeitigen Ausbau sowie Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich aufzuzeigen. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Nachfolgendes gilt es dazu sicherzustellen:

- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend §9 (1) Ziffer 21 BauGB
- zur Herstellung der Hauszuführung ist der Erschließungsträger verpflichtet, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücknutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen
- rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen sowie

Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger

Für die Planung wird ein verbindlicher Bebauungsplan aus dem die Art der geplanten Baumaßnahme, genaue Einordnung der Gebäude, Anzahl der Wohneinheiten je Haus und Lage des Hausanschlussraumes ersichtlich sind. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden; dazu sind jederzeit Trassenauskünfte verfügbar. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

### Trinkwasser

Anschlüsse der Grundstücke an das öffentliche Trinkwassernetz sind prinzipiell möglich und können über die Trinkwasserhauptleitung in der Freitaler Straße (DN 150 GGG) erfolgen.

### Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem.

Regenwasser wird in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gesammelt, die als Zwischenspeicher für Starkniederschläge dient. Eine Brauchwassernutzung wird gewünscht. Nicht verwendete überschüssige Mengen werden in Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Bodens über eine Sickerbox innerhalb des Grundstückes entsorgt oder gebührenpflichtig über den Kontrollschacht in den Kanal eingeleitet.

Die Flurstücke 55/3 und 57/1 sind abwassertechnisch nicht erschlossen. Im Zuge der Erschließung wird einmalig ein Abwasserbeitrag erhoben. Nach der Inbetriebnahme der Abwasseranlagen werden Verbrauchsgebühren erhoben.

Die AZV-Abwassersatzung vom 17.11.2008 gilt es zu beachten.

## Teil C: Begründung

### 1. Veranlassung / Planentwicklung

Der Standort entwickelt sich aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 und wird erforderlich, um benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen. Damit kann dringender Wohnbedarf der Bevölkerung insbesondere nach preisgünstigen EFH in der Agglomeration Dresdens gedeckt werden. Der Bedarf an Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in der Kleinstadt Rabenau ist in den letzten beiden Jahren wieder sprunghaft in den Bereich der bauantragsstarken 90er Jahre angestiegen.

Die Erläuterung zum genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 weist die Gemischte Baufläche nördlich der Freitaler Straße bereits als künftiges Wohnbauland aus, deren bauliche Entwicklung Eigenheime in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorsieht, welche auch das gegenwärtige Ortsbild prägen.

So deckt sich auch die Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit den Ausführungen zur planerischen Konzeption des Flächennutzungsplanes:

- Flächensicherung für die Entwicklung von Wohnungsbau
- Erhaltung und bauliche Aufwertung aller Ortsteile
- Lückenschließungen hinsichtlich Bauform, Dachgestaltung, Höhe und Material der Umgebung angepasst

Mit der geplanten baulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Fabrikgrundstück soll die entstandene Baulücke zwischen Freitaler Straße und Höhenstraße weiter geschlossen werden.

Um sicher zu stellen, dass mit der künftigen Bebauung dieser Fläche sowohl in funktionaler als auch gestalterischer Sicht der Charakter der umgebenden Substanz ausreichend berücksichtigt wird, hat sich die Stadt Rabenau entschlossen, mit Hilfe eines Bebauungsplanes eine entsprechende "Rahmensetzung" vorzunehmen. Diese ergänzen die bereits in der Erläuterung zum genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau von 2003 getroffenen Festlegungen.

## 2. Städtebauliches Konzept / Planinhalt

Auf dem Grundstück 57/1 - ehemals Gesamt-Flurstück 57; damals noch inklusive 57/1, 57/2 und 57/3 - wurde Ende des 19. Jahrhunderts das Gebäudeensemble der Sächsischen Möbel GmbH, Produktionsstätte 32, errichtet. Dazu gehörten neben dem Hauptgebäude in zweiter Reihe zur Höhenstraße auch eine Vielzahl verschieden großer Nebengebäude, welche sich entlang der Straße und in Grundstücksmitte befanden. Aufgrund des starken Gefälles waren hier bereits damals die Kellergeschosse hälftig in den Hang gebaut.

Der momentane Grundstückseigner sorgte in Absprache mit der Stadt Rabenau für den kompletten Rückbau und Entsorgung der desolaten baufälligen Substanz. In jüngerer Vergangenheit fand bereits eine erste Teilung des Flurstücks 57 statt. Die Fläche zur Höhenstraße wurde dreigeteilt und einzeln zur Wohnbebauung verkauft. Die Bebauung dieser drei Grundstücke ist gegenwärtig weitestgehend abgeschlossen.

Nun soll das restliche Grundstück aufgeteilt und ergänzt um das städtische Flurstück 55/3 bebaut werden. Damit erfolgt eine Fortsetzung der vorhandenen Ortsbebauung, da die hier getroffenen Festlegungen auf die Nutzung und Bebauung des "Restflurstückes 57/1" und Flurstück 55/3 analog der umgebenden Ortsbebauung zielt. Es wird also eine offene und lockere Bebauung mit einzeln stehenden Einfamilienhäusern und EF-Doppelhäusern (auch mit Einliegerwohnung) vorgesehen. Gemäß der bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten Nutzungsvorstellung erfolgt die Einordnung als Mischgebiet (MI).

Die Stadt Rabenau steht noch in der Anfangsphase der Umsetzung des aufgestellten Flächennutzungsplanes. Das großflächige Mischgebiet soll nun entsprechend baulich umgesetzt werden. Dieser Prozess beginnt im Zentrum und wird sukzessive in die Randbereiche ausgedehnt. Die Schaffung von Wohnbaustandorten - gerade entlang der wichtigen Westverbindung im direkten Umfeld des Stadtkerns - ist für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Rabenau von höchstem öffentlichen Interesse. Hier wird zur Stärkung der Ortsmitte auf Wohnbebauung abgezielt. Für die weiteren Flurstücke des Mischgebietes ist die Planung noch nicht abgeschlossen.

Es sollen ortstypische Hausformen und Materialien zugelassen werden. Zulässig sind maximal 3 Vollgeschosse. Die Dächer sollen als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad ausgebildet werden; die Traufhöhe maximal 10,50 m über Geländemittel in Richtung des Hanggefälles betragen.

Das Rest-Grundstück 57/1 sowie das städtische Flurstück 55/3 sind zur Zeit unbebaut und nach wie vor stark verwahrlost. Von der Freitaler Straße zur Grundstücksmitte des Flurstücks 57/1 existiert noch immer eine mit Betonplatten befestigte Zufahrt. Die Grundstücksgrenze zur Straße säumen Bestandsbäume, die bis auf den Bereich der geplanten Grundstückszufahrten erhalten bleiben sollen.

### **3. Verfahrens- und planungsrechtliche Erläuterungen**

Der Bebauungsplan "Wohnen am Hang - Freitaler Straße" soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung.

Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs.1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### 4. Lage des Plangebietes

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes (Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan)



Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Wohnen am Hang - Freitaler Straße" bezieht sich auf die Nordseite der Freitaler Straße am Ortszentrum der

Stadt Rabenau. Das Planungsgebiet beinhaltet die Flurstücke 57/1 und 55/3 der Gemarkung Rabenau und wird im Süden durch die öffentliche Freitaler Straße sowie eine bestehende ÖPNV-Haltestelle auf Flurstück 55/4 begrenzt. Weiterhin umschlossen wird es durch die privaten Grundstücke 58, 57/2, 57/3, 57/4, 55/1 und 54.

Der Geltungsbereich ist in Planzeichnung - Teil A - dargestellt.

## **5. Erschließung**

Die Grundstücke grenzen im Süden an die öffentliche Freitaler Straße an und werden von dort - auch medientechnisch - erschlossen. Parkflächen für die Anwohner können ausreichend auf den Einzelgrundstücken bereitgestellt werden. Auf den Grundstücken soll so viel wie möglich Wasser versickert werden; es wird somit auf versickerungsfähige Bodenbefestigungen für Wege, Zufahrten und Stellplätze orientiert.

Entsprechende Zufahrten werden in der Planzeichnung - Teil A - in Ihrer Lage festgesetzt.

Die bestehende Bushaltestelle Flurstück 55/4 soll erhalten bleiben.

Die technische Ver- und Entsorgung ist über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem (Freitaler Straße) als gesichert zu betrachten.

## **6. Umweltbelange / Artenschutz**

Im Rahmen eines Fachbeitrages der ERGO Umweltinstitut GmbH, Dresden wurden die Belange des Artenschutzes untersucht. Das Gutachten wird dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt.

Die Inhalte des Gutachtens zum Artenschutz lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Das zur Bebauung vorgesehene Plangebiet wurde hinsichtlich potentieller Vorkommen der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG abgeprüft. Artenschutzrechtlich

relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Zauneidechse sowie potentiell vier Arten Brutvögel: Sumpfrohrsänger, Bluthänfling, Feldschwirl und Dorngrasmücke.

Aus der Größe der Brutreviere dieser Arten kann abgeleitet werden, dass der anlagebedingte Verlust durch Anpflanzung von Sträuchern und Hecken mittelfristig ersetzt wird. Da das Plangebiet nur einen kleinen Anteil an der für die betroffenen Arten nutzbaren Fläche hat und es sich um häufige und in Sachsen weit verbreitete Brutvogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand handelt, wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne weitere spezielle Kompensationsmaßnahmen weiterhin erfüllt.

Im Plangebiet befindet sich ein Teil des Habitats der lokalen Population der Zauneidechse mit überwiegend nur mittlerer Eignung. Diese Arten nutzen das Plangebiet unter anderem als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Da es nicht möglich ist, im Bebauungsplangebiet einen Ersatz während der Bauzeit zu schaffen, ist vor Bauanzeige eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen.

Hierzu gilt es zu berücksichtigen, dass von der Zerstörung nur kleine Flächen mit guter Eignung und im Übrigen nur mittel geeignete Habitate betroffen sind, auf denen eine geringe Individuendichte und nur ein kleiner Anteil der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der lokalen Population zu erwarten sind.

Die Schaffung von Wohnbaustandorten und die städtebauliche Entwicklung der Stadt Rabenau im Rahmen des Flächennutzungsplanes liegen im öffentlichen Interesse. In Anbetracht der geringen Flächengröße des Plangebietes gibt es auch keine zumutbare Alternative zu der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung. Im Übrigen ist bei einer weiteren Auflassung der Fläche mit einer sukzessionsbedingten natürlichen Verschlechterung und Entwertung der Habitate für die Zauneidechse zu rechnen.

Durch die im Gutachten vorgeschlagenen flankierenden Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen) verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht. Diese FCS-Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplan übernommen.