



ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung

SATZUNG

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

"Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße"

Begründung

Fassung vom 15. November 2019, mit redaktionellen Änderungen vom 18.03.2020



ifs. GmbH

Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung

Vorhaben

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
"Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße"

Auftraggeber

Dresdner Vorgebirgs Agrar AG
Pulverweg 1
01728 Bannewitz

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

1 Ausgangssituation.....	5
1.1 Rechtsgrundlagen.....	5
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
1.3 Übergeordnete Planungen.....	6
1.4 Anlass und Ziele der Planung.....	9
2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3 Verkehrserschließung.....	12
3.1 Kraftfahrzeugverkehr.....	12
3.2 Ruhender Verkehr.....	12
3.3 Fußgängerverkehr.....	12
3.4 Öffentlicher Personennahverkehr.....	13
3.5 Feuerwehr und Rettungsdienst.....	13
4 Ver- und Entsorgung.....	13
4.1 Trinkwasser.....	13
4.2 Schmutzwasser/ Regenwasser.....	13
4.3 Löschwasser.....	15
4.4 Gas.....	16
4.5 Elektroenergie.....	16
4.6 Telekommunikation.....	16
4.7 Abfallentsorgung.....	17
4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
5 Grünflächen.....	17
6 Restriktionen.....	17
6.1 Denkmalschutz.....	17
6.2 Immissionsschutz.....	18
6.3 Naturschutz.....	19
6.4 Wasserschutz.....	19
6.5 Waldschutz.....	19
6.6 Geologie.....	19
6.7 Bergbau.....	20
6.8 Altlasten.....	20
6.9 Siedlungshygiene.....	20
7 Umweltbelange und Grünordnung.....	20
7.1 Bestandserfassung.....	21
7.2 Planung.....	22
7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	23
7.4 Allgemeiner und spezieller Artenschutz.....	23
7.5 Maßnahmen der Grünordnung.....	24
8 Flächenbilanzierung.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage im Raum (Maßstab 1:50.000).....	6
Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot gestrichelt) (Maßstab 1:5.000).....	6
Abb. 3: Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumnutzung).....	7
Abb. 4: Auszug aus dem seit dem 08.02.2019 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau mit Darstellung des Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplans (Maßstab 1:500).....	8
Abb. 5: Ableitung des am südlichen Rand des Geltungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen im Geltungsbereich sowie Ableitung des abgefangenen wild abfließenden Wassers (o. Maßstab).....	15



1 Ausgangssituation

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2524), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zur Raumordnung und zur Landesplanung des Freistaates Sachsen (SächsLPlG) vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert am 13. Dezember 2016
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), beschlossen am 12. Juli 2013, verbindlich seit 31.08.2013
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- 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
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert am 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) in der Fassung vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 15. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 630)
- Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) in der Fassung vom 22.02.2019 (SächsGVBl. S. 187)
- 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)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 21. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert am 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Diese Begründung hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Oelsa der Stadt Rabenau im östlichen Randbereich nahe der Dorfkirche Oelsa (s. Abb. 1 und 2).

Es umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird wie folgt begrenzt:



- östlich durch den Übergang zu Ackerflächen
- nördlich durch einen Kindergartenstandort
- westlich durch Wohnbauflächen
- südlich durch Garten- bzw. Grünlandnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 17/7 und 231/5 der Gemarkung Großoelsa.

Das Plangebiet umfasst einen leicht geneigten Hangbereich, der von Westen nach Nordosten von ca. 318 m auf ca. 326 m ü. NN steigt. Der Geltungsbereich selbst wird überwiegend von einer Brachfläche eingenommen, auf welcher sich bis zum Jahre 2012 eine Stallanlage befand. Im nördlichen Bereich ist eine kommunale unterirdische Löschwasserzisterne vorhanden, im westlichen sowie nordöstlichen Randbereich befinden sich einzelne Gehölze. Nördlich, westlich und südwestlich des Plangebietes prägen dörfliche Siedlungsstrukturen sowie ein Kindergartenstandort mit Gärten und Stellplätzen das Ortsbild.

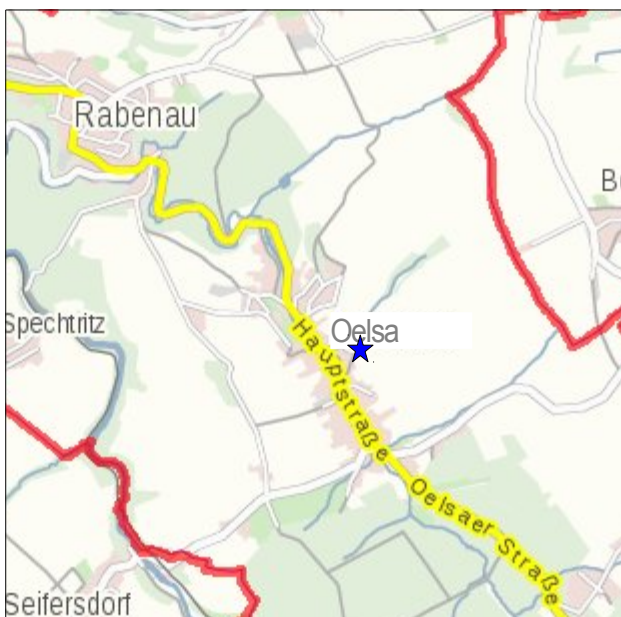


Abb. 1: Lage im Raum (Maßstab 1:50.000)

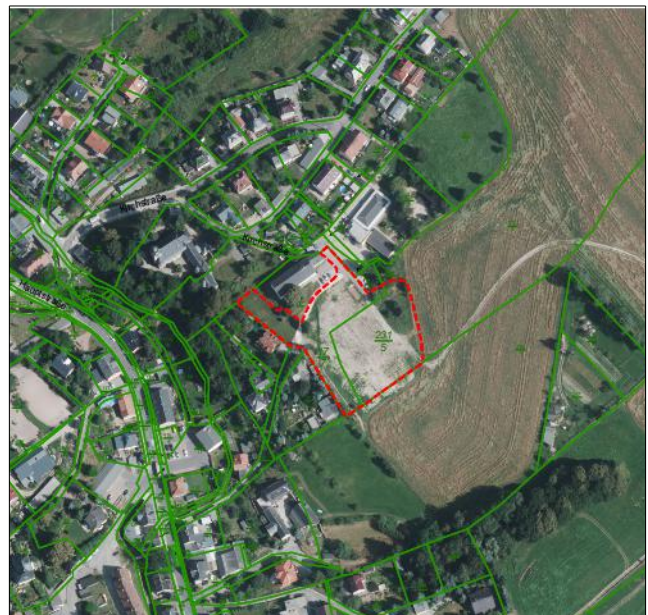


Abb. 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches (rot gestrichelt) (Maßstab 1:5.000)

1.3 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 / Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2009

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) ist am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden und ist am Folgetag in Kraft getreten.

Gemäß der Ausweisung des LEP 2013 wird die Stadt Rabenau als verdichteter Bereich im ländlichen Raum geführt. Der Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2009 stellt hinsichtlich der Raumstruktur die Ausweisungen des ehemaligen LEP auf dem Jahre 2003 nachrichtlich dar. Hiernach liegt Rabenau im ländlichen Raum als Gebiet ohne Verdichtungsansätze. Im Nordwesten

schließt sich die als Mittelzentrum im Verdichtungszentrum der Stadt Dresden gelegene Stadt Freital an (s. Abb. 3).

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.

Im rechtskräftigen Regionalplan ist nordöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“ der regionale Grünzug Nr. 151 „Oelsa“ festgeschrieben. Gemäß Ziel 6.2.1 (Z) sind die regionalen Grünzüge von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Die entsprechenden Flächen sind in Karte 4 des Regionalplans gleichzeitig als ausgeräumte Ackerflächen und damit als sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft dargestellt. Die genannten Bereiche werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Kirchstraße Oelsa“ nicht berührt.

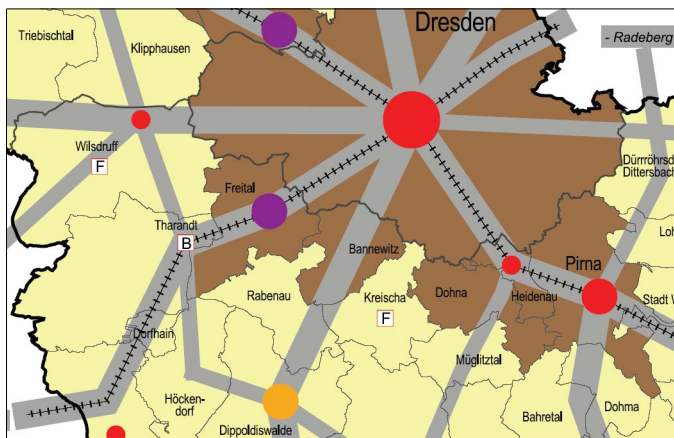


Abb. 3: Auszug aus der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumnutzung)

Die Darstellungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau, mit Stand vom 29.03.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 27.08.2018, rechtswirksam seit dem 08.02.2019, weist den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches mit Ausnahme des östlichen Randbereichs als gemischte Bauflächen aus. Der östliche Randbereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen (s. Abb. 4).

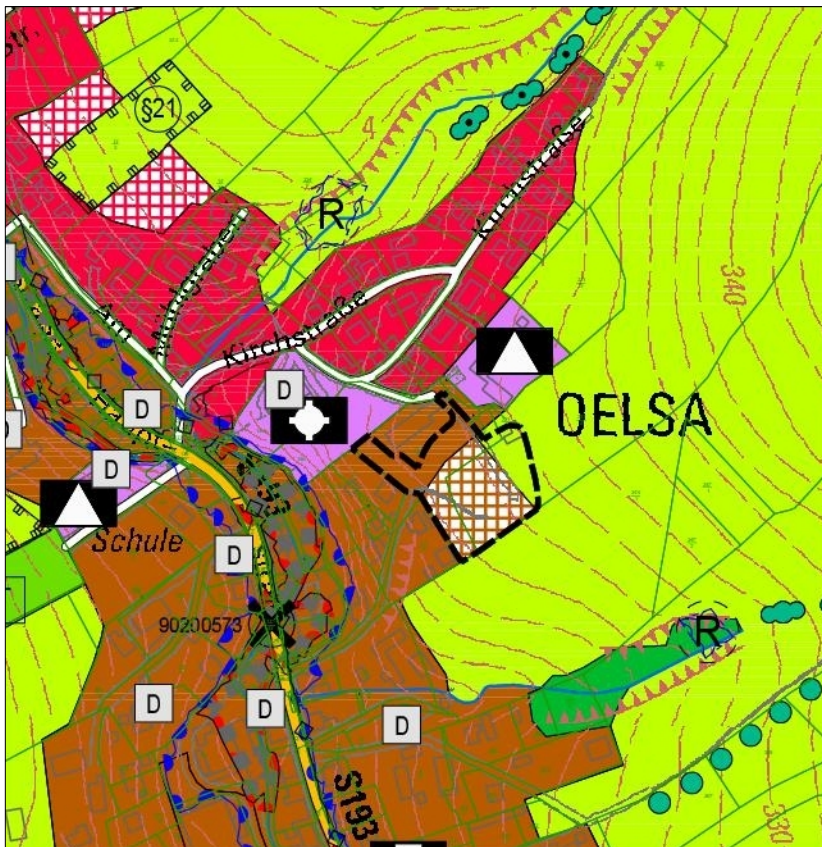


Abb. 4: Auszug aus dem seit dem 08.02.2019 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau mit Darstellung des Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplans (Maßstab 1:500)

Dabei ist der Bereich des in Rede stehenden Bebauungsplans als geplante gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich der im FNP dargestellten gemischten Bauflächen leiten sich die Inhalte des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im konkreten Fall ist es für die geordnete städtebauliche Entwicklung unschädlich, dass im Randbereich des Ortsteiles Oelsa, welcher in den zentralen Bereichen durch Mischnutzung geprägt ist, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die städtebauliche Entwicklung des auf der übergeordneten Ebene durch Mischnutzung geprägten Ortsbereiches wird dadurch nicht beeinträchtigt, da Wohnnutzung innerhalb der Mischnutzung regulär zulässig ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

1.4 Anlass und Ziele der Planung

Die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau konzentriert sich insbesondere auf die infrastrukturell gut erschlossenen Ortsteile Rabenau und Oelsa.

So wird in der Begründung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) für das Gemeindegebiet der Stadt Rabenau 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. Dieser Bedarf soll überwiegend im Bereich des infrastrukturell gut erschlossenen Ortsteils Oelsa bedeckt werden. Hierfür sind im FNP mehrere geplante Wohn- bzw. gemischte Bauflächen enthalten.

Da im Ortsteil Oelsa keine für eine Nachverdichtung geeigneten kommunalen Flurstücke vorhanden sind und zwar einzelne Nachverdichtungsflächen aus privater Hand theoretisch möglich sind, aber von Seiten der Gemeinde nicht gesteuert werden können, wird zum Teil auf Außenbereichsflächen im unmittelbaren Anschluss an bebaute Siedlungsbereiche zurückgegriffen.

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan „Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“ soll die Errichtung von Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Der begründete Bedarf nach Bauland orientiert sich an der konkreten Nachfrage Bauwilliger aus dem Siedlungsbereich. Die Stadt Rabenau ist bestrebt ihre Bürger in der Kommune dauerhaft zu halten. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt bemüht, den Einwohnern geeignete Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohneigentum bereitzustellen, insbesondere für junge Familien.

Es wird das Verfahren nach §13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren angewendet. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich aus folgenden Punkten:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an einen vorhandenen im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich im Westen des Geltungsbereiches an. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile).
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: $4.042 \text{ m}^2 \text{ Wohnbaufläche Einfamilienhäuser} \times 0,25 = 1.010,5 \text{ m}^2 = 0,10 \text{ ha}$, damit deutlich unter 1 ha, keine weiteren Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vorhanden, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden
- UVP-Pflicht ist ausgeschlossen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten: Mindestabstand der nächsten FFH- bzw. Vogelschutzgebiete über 900 m

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau sowie die Vorstellungen des Stadtrates bilden die Grundlage für den zu erarbeitenden Bebauungsplan.

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum
- Berücksichtigung der favorisierten Bebauungsformen am Stadtrand (individuelle, aufgelockerte, max. 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern), Anlehnung an den umgebenden Bestand unter Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
- Sicherung und Ergänzung der Grünstrukturen
- Rückhalt, Versickerung und Verlangsamung des Abflusses des von den angrenzenden Ackerflächen zufließenden wild abfließenden Oberflächenwassers

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind Teilflächen der Flurstücke 17/7 und 231/5 der Gemarkung Großoelsa als geplante gemischte Bauflächen dargestellt. Insgesamt werden 4.942 m² bestehende bzw. geplante gemischte Bauflächen überplant. Weitere 1.005 m² landwirtschaftliche Fläche werden hinzugenommen, insbesondere zur Eingrünung und zum nachhaltigen Umgang mit wild abfließendem Wasser, welches bei entsprechenden Wetterlagen von den nordwestlich angrenzenden Ackerflächen in Richtung Plangebiet fließt. Lediglich 188 m² der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft werden als überbaubare Fläche für die Wohnnutzung vorgesehen.

2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sind miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung sicherzustellen. Die Bauleitplanung soll somit dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

Bauweise

Die Festlegung auf Einzelhäuser dient der Bewahrung des Charakters eines locker bebauten Siedlungsrandbereichs unter Berücksichtigung der geringen Dimensionierung der inneren Erschließung.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (WA1 bis WA5). Die im weiteren Umfeld vorhandene Bebauung und Struktur des Siedlungsbereiches zeichnet sich als eine Gemengelage von Wohnen und Gewerbe aus.



Maß der baulichen Nutzung

Wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, wie das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. In Zusammenhang mit den Baugrenzen wird so eine dem Standort angemessene Nutzung planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Sie wurde abgestellt auf die vorhandenen Grundstücksgrößen und so gering wie möglich und so groß wie nötig gewählt.

Die GRZ von 0,25 für die Einzelhausbebauung ist begründet durch den Streusiedlungscharakter im locker bebauten Siedlungsrandbereich.

Geschossflächenzahl / Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die GFZ ist im vorliegenden Bebauungsplan für die Einzelhausbebauung auf ein Maß von GFZ = 0,5 festgesetzt und zielt auf eine sensible städtebauliche Einordnung in das Landschafts- und Siedlungsbild.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zudem werden Traufhöhen in den einzelnen Baugebieten (WA 1 bis WA5) als absolute Höhen im DHHN92 festgesetzt. Diese liegen zwischen 328,0 und 330,5 m ü. DHHN. Die Geländehöhen der jeweiligen überbaubaren Flächen liegen zwischen 320,0 und 324,1m ü. DHHN.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der Baufenster ergibt sich aus der sinnvollen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke und der Auswahl möglichst lärmarmen Gebäuestandorte. Insbesondere werden ausreichende Abstände sowie gehölzgeprägte Pufferflächen in Richtung des Kindergartenstandortes im Norden vorgesehen. Die Anlage von Nebenanlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen wie Garagen und Carports, die nach Sächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand.

3 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan verfolgt die Ziele:

- Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen mit Anschluss an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche an der Kirchstraße
- Ausweisung einer Feuerwehraufstellfläche gemäß DIN 14090 im Anschluss an eine bestehende kommunale Löschwasserszisterne

3.1 Kraftfahrzeugverkehr

Der Geltungsbereich wird für den Kraftfahrzeugverkehr über eine im Nordwesten an die Kirchstraße angebundene sonstige Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erschlossen, welche als Einbahnstraße im Uhrzeigersinn durch das geplante Wohngebiet geführt werden soll.

Bei der Kirchstraße handelt es sich um eine öffentliche Straße im Zuständigkeitsbereich der Stadt, die der Erschließung des benachbarten Kindergartenstandortes sowie weiterer Wohnbebauung im Umfeld dient. Sie ist stellenweise durch enge Durchfahrtsbreiten geprägt, so dass ein Begegnungsverkehr nur teilweise möglich ist.

Zur Verbesserung der Einsehbarkeit sowie der Ermöglichung eines ungehinderten Begegnungsverkehrs plant die Stadt Rabenau, im Frühjahr 2020 und damit vor Realisierung des Bebauungsplans Baumaßnahmen zur Erweiterung der Straßenbreite um 2 m in einem ca. 25 m langen Teilstück der Kirchstraße zwischen der Einmündung gegenüber der Kirche und der oberen Gebäudecke des Mehrfamilienhauses Hauptstraße 50 durchzuführen. Zustimmungen der Grundstückseigentümerin sowie des Stadtrates der Stadt Rabenau liegen vor.

Bei der von Süden her vorhandenen Anbindung an den Geltungsbereich handelt es sich um eine private Zuwegung, welche als Erschließungsweg für Kraftfahrzeuge aufgrund der unzureichenden Durchfahrtsbreiten nicht geeignet ist.

3.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze auf Privatgrundstücken: Die für die geplanten baulichen Anlagen gemäß § 49 SächsBO erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich innerhalb der jeweiligen Grundstücksflächen einzuordnen. Für die neu zu errichtenden Wohngebäude sind hierbei je zwei Stellplätze je Einzelhaus zu errichten.

Zur Sicherstellung einer freien und lichten Durchfahrtsbreite von mindestens 3 m für Einsatz- sowie Müllfahrzeuge ist ein Parken im öffentlichen Verkehrsraum des Geltungsbereiches nicht zugelassen.

3.3 Fußgängerverkehr

Die geplante Ringstraße mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ dient neben der Erschließung für den Kraftverkehr gleichzeitig auch als Fußgängerverbindung.



3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Buslinien 347 und 348 der Regionalverkehr Sächsische Schweiz-Osterzgebirge GmbH.
Eine Bushaltestelle befindet sich in Oelsa Mitte.

3.5 Feuerwehr und Rettungsdienst

Alle Straßenverkehrsflächen sind für Feuerwehr und Rettungsdienst befahrbar. Angrenzend an die kommunale Löschwasserzisterne im Norden des Plangebietes ist eine Feuerwehraufstellfläche gemäß DIN 14 090 festgesetzt. Diese muss als solche gekennzeichnet bzw. beschildert sowie entsprechend der DIN befestigt sein.

An der Löschwasserzisterne ist eine normgerechte Entnahmevorrichtung (A-Saugstutzen nach DIN 14 244) nachzurüsten, die eine vollständige Entnahme der Löschwassermenge sicherstellt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Trinkwasser

Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH. Die Medienschließung erfolgt über die Kirchstraße.

Hinweise zur Bauausführung / Baugenehmigung

Werden durch die Baumaßnahme trotz sorgfältigster Vorbereitung Anlagen der Trinkwasserversorgung unmittelbar- bzw. mittelbar berührt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört, so sind diese durch den Auftraggeber bzw. durch den Verursacher des Schadens und auf dessen Kosten in ihren ursprünglichen Zustand bzw. Funktion zu versetzen. Die WVGmbH ist in diesem Falle unverzüglich zu informieren (Wasserwerk Klingenberg, Tel. (03 52 02) 51 04 21). Die WVGmbH wird ihre diesbezüglichen Forderungen und Aufwendungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften zum Schadenersatz beim Verursacher desselben geltend machen. Eine finanzielle Beteiligung der WVGmbH an notfalls erforderlichen Reparaturen oder Folgeinvestitionen im Nachhinein, welche im kausalen Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen bzw. zu sehen sind, wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

4.2 Schmutzwasser/ Regenwasser

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

Die Abwasserreinigung für Oelsa erfolgt durch die Kläranlage Rabenau. Für Oelsa gilt das Trennsystem.

Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von Wohngebäude und Garage

(Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 230 m²) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ vorzusehen. Die Drosselabläufe von je 1 l/s sind der in Abbildung 5 dargestellten Entwässerungsanlage in Richtung „Teileinzugsgebiet Lerchenberg“ zuzuführen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.

Die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen soll je nach Höhenlage entweder über den Regenwasserkanal in der Kirchstraße (nördliche Verkehrsflächen) oder vom südlichen Randbereich des Geltungsbereiches in Richtung „Teileinzugsgebiet Lerchenberg“ erfolgen (s. Abb. 5).

Zum Umgang mit wild abfließendem Oberflächenwasser, welches bei entsprechenden Wetterlagen von den nordwestlich angrenzenden Ackerflächen in Richtung Plangebiet fließt, ist innerhalb der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Randbereich des Plangebietes vom nördlichen bis zum südlichen Rand des Geltungsbereiches eine ca. 0,5 bis 1 m tiefe und ca. 2 m breite Mulde anzulegen, welche der Sammlung und Versickerung bzw. allmählichen Ableitung des anfallenden oberirdisch abfließenden Wassers dient. Die Mulde ist in mindestens 10 einzelne Beckenabschnitte einzuteilen, zwischen denen Überlaufschwelle eine schnelle Ableitung nach Süden verhindern. Die Randbereiche der Mulde sind entsprechend der Festlegung für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu bepflanzen. Hierbei ist insbesondere auf der den Ackerflächen zugewandten Seite ein dichter Bewuchs anzustreben, der einen Rückhalt von erodierten Bodenstoffen ermöglicht. Die Muldensohle selbst ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Reinigungsvermögens wird das Vorsehen einer mit Gras bewachsenen, mindestens 20 cm starken Oberbodenschicht empfohlen. In Bereichen von über 5 % Längsgefälle sind darüber hinaus geeignete Einbauten zur Verhinderung von Sohlerosion vorzusehen (z.B. Betonrasensteine).

Am unteren Ende der Mulde ist das überschüssige, nicht versickerte Wasser mittels eines offen geführten, z.T. aufgeweiteten oberen Abschnittes der Ableitungsstrecke zu sammeln und schadlos in östliche Richtung zum Gewässer „Teileinzugsgebiet Lerchenberg“ abzuleiten (s. Abb. 5).

Die dauerhafte funktionsgerechte Unterhaltung und Pflege der begrünten Randmulde sowie der Entwässerungsanlagen zum Teileinzugsgebiet Lerchenberg sind durch die Eigentümerin des Grundstücks, auf der die begrünte Randmulde verläuft (Flurstück 231/5), sicherzustellen. Ein Zuwachsen der Mulde ist zu verhindern. Die Zustimmung der betroffenen Eigentümer für die Anlage und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen wurde bereits eingeholt.

Die genauen Einleitbedingungen für die Einleitung in das Gewässer „Teileinzugsgebiet Lerchenberg“ werden noch geklärt. Im Rahmen von Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken (im Form von Retentionsbehältern mit einem Mindestfassungsvermögen von 5 l/s und einem maximalen Drosselabfluss von 1/s) eine grundsätzliche Möglichkeit der Einleitung besteht. Ein entsprechender Erlaubnisantrag wurde bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Im Rahmen der konkreten abwassertechnischen Planung sind die technischen Details zu prüfen und die endgültige Einleitstelle zu ermitteln.



4.3 Löschwasser

Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf beträgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das geplante Baugebiet mit der vorgesehenen niedrigen, freistehenden Bebauung mindestens 48 m³ / Std. für eine Dauer von mindestens 2 Stunden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um die jeweiligen Objekte zur Verfügung gestellt werden. Die innerhalb

des Geltungsbereiches vorhandene, maximal 75 m von den jeweiligen Objekten entfernte kommunale, im Rahmen der Realisierung des B-Plans zu ertüchtigende Löschwasserzisterne weist ein Volumen von 70 m³ auf. Daher kann diese für den Erstangriff verwendet werden. Das gegenüber der geforderten Löschwassermenge bestehende Defizit kann über im 300 m-Umkreis vorhandene Staustellen am Oelsabach (Zufahrt zur Schule; am Feuerwehrplatz) sowie den Hydranten Hauptstraße 57 (Leistung 45 m³/Std.) ausgeglichen werden. Die Löschwasserversorgung für das geplante Wohngebiet ist damit sichergestellt.

4.4 Gas

Versorgungsträger ist die Energie Sachsen Ost GmbH (ENSO). Die Medienschließung erfolgt über die Kirchstraße.

Hinweise zur Bauausführung / Baugenehmigung

Im gesamten Bereich darf in der Nähe von Versorgungsanlagen nur von Hand gearbeitet werden. Während der Baumaßnahme müssen unsere 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 Meisterbereich abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Rohrleitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel (z.B. Schutzmatte) zu schützen. Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.

4.5 Elektroenergie

Versorgungsträger ist die Energie Sachsen Ost GmbH (ENSO). Die Medienschließung erfolgt über die Kirchstraße.

Am nordwestlichen Rand des Flurstückes 17/7 verläuft eine Niederspannungskabelanlage der ENSO.

Hinweise zur Bauausführung / Baugenehmigung

Zu eventuell geplanten Bauobjekten ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. 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. Zur Verlegetiefe können wir keine Angaben machen, diese ist von Ihnen durch Suchschachtung mittels Querschlüsse zu ermitteln. Im gesamten Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich.

Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben. Zu vorhandenen Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke bzw. Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten.

4.6 Telekommunikation

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Die Medienschließung erfolgt über die Kirchstraße.



Hinweise zur Bauausführung / Baugenehmigung

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren.

Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

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

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

4.7 Abfallentsorgung

Versorgungsträger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft „Oberes Elbtal“ (ZAOE). Auf den Grundstücken ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten. Der Behälterbedarf in Abhängigkeit von der Personenanzahl sowie die Abmaße der verschiedenen Behälter sind dem Infoblatt des ZAOE zu entnehmen, welches dem Bauamt der Stadt Rabenau im Rahmen der Verfahrensakte vorliegt. Durch die mögliche Einführung einer gelben Tonne ab dem Jahr 2021 kann sich der Flächenbedarf noch zusätzlich erhöhen. Die Standplätze für die Müllcontainer sind gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Alle öffentlichen Leitungen und Wegerechte, die über private Grundstücke führen, werden dinglich gesichert.

5 Grünflächen

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden gleichzeitig als öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche der landschaftlichen Einbindung, der Abschirmung störender Nutzungen und zum Teil der Erholung dienen. Hierdurch wird Aufschluss über die Art der Nutzung (öffentlich) gegeben.

Die entsprechenden Flächen verbleiben im Eigentum der derzeitigen Besitzerin (Dresdner Vorgebirgs Agrar AG), welche für die Umsetzung der vorgesehenen Gestaltung und Begrünung verantwortlich ist (s. Pkt. 7.2).

6 Restriktionen

6.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren gemäß Liste der Kulturdenkmale mit Stand vom 21.11.2016 im Anhang des rechtskräftigen Flächennutzungsplans keine Kulturdenkmale.

Der westliche Bereich liegt innerhalb des archäologischen Denkmalbereiches „historischer Ortskern (Mittelalter)“. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden. Generell ist beim Auftreten archäologischer Funde gemäß § 20 SächsDSchG zu verfahren. Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. 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 SächsDSchG).

6.2 Immissionsschutz

Für das Gebiet sind mit Ausnahme des Bring- und Holverkehrs sowie des Sprechens und Spielens der Kinder im Bereich des nördlich benachbarten Kindergartens keine relevanten Lärmimmissionen zu verzeichnen, da das Verkehrsaufkommen aufgrund der nicht durchgängigen Kirchstraße lediglich durch Anliegerverkehr gespeist wird. In Richtung der Stellflächen und Außenanlagen des Kindergartens werden umfangreiche gehölzgeprägte Pufferzonen vorgesehen. Für die nördlich gelegenen Einzelhausgrundstücke wird darüber hinaus eine Anordnung der Fenster der Schlaf-räume und Kinderzimmer an der jeweils abgewandten Gebäudeseite empfohlen. Auch sollten/können die nördlichen Häuser mit Fenstern (der Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) der Schallschutzklasse III oder IV ausgestattet werden (SSK II ist Standard) und damit einen Schalldämmwert von 35 dB bis 40 dB besitzen. Die Schallschutzfensterklassen sind in der VDI 2719 aufgeführt und sind ab der Seite 5 erläutert.

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke, Klima-Lüftungsanlagen, Windkraftanlagen oder anderer geräuschintensiver Anlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung unter Beachtung der Geräusch-Vorbelastungen einzuhalten bzw. deutlich zu unterschreiten. Entfällt auf den Beurteilungspegel der technischen Anlage ein Pegel, der 10 dB(A) unter dem für die Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert liegt, so liegt diese Anlage nicht im Einwirkungsbereich eines maßgeblichen Immissionsortes, dies sollte angestrebt werden. Von Geräuschen, deren vorherrschende Energieanteile unter 90 Hz liegen (tieffrequente Geräusche, z. B. langsam laufende Ventilatoren, Auspuffanlagen langsam laufender Verbrennungsmotoren, Brenner in Verbindung mit Feuerungsanlagen, Kolbenkompressoren, Luft-Wärmepumpen) können zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten oder besser – deutlich unterschritten werden. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen. Im Falle des Auftretens tieffrequenter Einzeltöne sollten diese so gemindert werden,

dass an Wohn- und Schlafräumen außen die Hörschwelle des menschlichen Ohres unterschritten wird (z. B. beträgt die Hörschwelle für den Hz-Ton 28 dB(lin)).

Beispiele:

Eine Luftwärmepumpe mit Außenschallquelle 6 m neben einem Wohnhaus (Allgemeines Wohngebiet) sollte einen Schallleistungspegel (bei Nachtbetrieb) von 53 dB(A) nicht überschreiten.

Eine Luftwärmepumpe mit Außenschallquelle 12 m neben einem Wohnhaus (Allgemeines Wohngebiet) sollte einen Schallleistungspegel (bei Nachtbetrieb) von 59 dB(A) nicht überschreiten.

Trotz des im Zuge der geplanten Neubebauung ansteigenden Anliegerverkehrs werden hinsichtlich evtl möglichen Gewerbelärms sowie Verkehrslärms des Umfeldes die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 (Beiblatt 1) von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) und damit auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tags 59 dB (A) und nachts 49 dB(A) durch den sehr geringen Straßenverkehr im Bereich des Plangebiets eingehalten.

Im Bereich Bereich des Plangebietes sind keine wesentlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Im Bereich der stationären Geräte kommt es vor allem bei Luft-Wärme-Pumpen immer wieder zu Beschwerden über störende Geräusche, besonders wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind. Problematisch sind hierbei die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im niederfrequenten Bereich, welche meist als „Brummen“ wahrgenommen und als sehr störend empfunden werden können. Oftmals wurden die Bauherren falsch oder auch gar nicht über die konkrete bzw. optimale Aufstellung und Ausrichtung der Anlagen beraten.

6.3 Naturschutz

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld existieren keine Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß §§ 23 bis 30 sowie 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

6.4 Wasserschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Grundwassernutzungen und keine Trinkwasserschutzgebiete.

6.5 Waldschutz

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld existieren keine Waldflächen gemäß Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG).

6.6 Geologie

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/m³ 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. Für Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen kontaktiert werden: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle (radonberatung@smul.sachsen.de, www.smul.sachsen.de/bful, Ansprechpartner Stefan Gatermann, Tel. (0371)46124-221).

Für Neubauvorhaben werden standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. Eurocode EC 7 Teil 2 empfohlen. Sofern dafür Bohrungen abgeteuft werden, ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG gemäß § 4, 5 Lagerstättengesetz zu beachten. Ab sofort steht in Sachsen für die Erfassung und Übermittlung von Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

6.7 Bergbau

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

6.8 Altlasten

Die vom Vorhaben betroffenen Flurstücke sind nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlasten oder altlastverdächtige Flächen erfasst. Das schließt nicht aus, dass sich auf den Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, besteht die gesetzliche Pflicht, die zuständige Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

6.9 Siedlungshygiene

Eine hygienisch einwandfreie, der Trinkwasserversorgung entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind auch während der Bauphase zu sichern. Bei der Neuverlegung von Trinkwasserleitungen, auch für eine eventuelle Notwasserversorgung, müssen diese durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden. Dezentrale Trinkwasseranlagen sind nicht vorhanden. Eine den Normen entsprechende Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

7 Umweltbelange und Grünordnung

Zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung



von Außenbereichsflächen handelt. Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen, was im folgenden Text sowie durch die Integration grünordnerischer Festsetzungen in die Planzeichnung erfolgt.

7.1 Bestandserfassung

Der Geltungsbereich wird geprägt durch aufgelockerte Dorfrandbebauung mit überwiegend geringem Baumbestand. Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet im Westen Wohnnutzung, im Norden ein Kindergartenstandort, im Osten Ackernutzung und im Süden Garten- bzw. Grünlandnutzung.

Die folgenden Betrachtungen zu den Schutzgütern gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg) orientieren sich am Umweltbericht des rechtskräftigen Flächennutzungsplans.

Biologische Vielfalt/ Pflanzen und Tiere

Der zentrale Bereich wird durch eine artenarme Ruderalfläche eingenommen. Im westlichen Bereich befindet sich Intensivgrasland mit randlichem, jungem Baumbestand (Kiefer, Birke, Kopfweide). Im nördlichen Bereich befindet sich ein Feldgehölz, u.a. aus Birke, Kiefer, Zitterpappel, Eiche und Bergahorn. Die Biotoptypen weisen überwiegend eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf, mit Ausnahme von Teilen des Feldgehölzes mit älterem, heimischem und standorttypischen Baumbestand. Der genannte Baumbestand ist in der Planzeichnung als zu erhalten festgelegt (Baumerhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. B BauGB).

Boden/ Fläche

Leitbodenart:

Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schuttsand (Lockermaterial)

Bodenbewertung:

Böden mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit, geringem Wasserspeichervermögen und geringem Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe

Bodenempfindlichkeit:

Böden mit hoher bis sehr hoher natürlicher Erosionsgefährdung durch Wasser (Einstufung gemäß DIN 19708 anhand KSR-Karte), keine erosionsgefährdeten Abflussbahnen oder Steillagen

Vorbelastungen:

Für den Bereich der Baufläche und deren Umfeld sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Böden der Baufläche sind durch Bodenverdichtung vorbelastet.

Wasser

Die Baufläche besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung ist gemäß Hydrogeologischer Übersichtskarte als ungünstig anzusehen. Zusätzlich wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers vom Filter- und Puffervermögen des Bodens beeinflusst und ist demnach als hoch einzustufen.



Oberflächengewässer befinden sich nicht im Umfeld der Baufläche.

Hinsichtlich der hydrogeologischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass der oberflächennahe Zwischenabfluss überwiegend im Hangschutt und im rolligen Felszersatz in Richtung natürlicher Vorfluter erfolgt. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Das metamorphe Festgestein stellt einen Kluftgrundwasserleiter dar. Hierin ist Grundwasser an hydraulisch wirksame Kluft- und Störungsbereiche gebunden. Der Sandstein stellt einen kombinierten Poren-/ Kluftgrundwasserleiter dar.

Klima/ Luft

Für das Baugebiet sind keine Besonderheiten hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft zu verzeichnen. Im Bereich der Baufläche befinden sich keine siedlungsklimatisch bedeutsamen Bereiche.

Landschaft/ Erholung

Die Baufläche besitzt aufgrund des strukturarmen Ortsrandes im Übergang zu ausgeräumter Agrarlandschaft eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft/ Erholung.

Mensch/ Gesundheit

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/ Gesundheit sind keine besonderen Wertigkeiten bzw. Vorbelastungen zu verzeichnen.

Kultur- und Sachgüter

Auf der Fläche sind keine Vorkommen von Kulturdenkmalen bekannt. Der westliche Bereich liegt innerhalb des archäologischen Denkmalbereiches „historischer Ortskern (Mittelalter)“. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden.

Wechselwirkungen

keine über die Angaben zu den einzelnen Schutzgütern hinausgehenden Wertigkeiten

7.2 Planung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind Bäume der Pflanzliste 1 (als Heister, 2 x v, H 150 – 200 cm) und Sträucher der Pflanzliste 2 (2 x v. 3 Tr., H 60 -100 cm) (s. Planzeichnung Pkt. I.7) anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen mit 1 m Pflanz- und Reihenabstand (1 Gehölz / m²) mit einem Baumanteil von 20 %. Innerhalb der am östlichen Rand des Plangebietes befindlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Mulde anzulegen, deren Sohle von Gehölzbewuchs freizuhalten ist (s. Pkt. 4.2). Die Neupflanzungen sind bei Bedarf zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)

Die eingetragenen anzupflanzenden Bäume sind mit Baumarten aus der Pflanzliste 1 (s. Planzeichnung Pkt. I.7) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierbei ist ein Mindestabstand von 3 m zu Straßen einzuhalten. Auf den im Plan festgesetzten Standorten für anzupflanzende Hecken können Bäume der Pflanzliste 1 (als Heister, 2 x v, H 150 - 200 cm) bzw. Sträucher der Pflanzliste 2 (2 x v. 3 Tr., H 60 - 100 cm) (s. Planzeichnung Pkt. I.7) angepflanzt werden. Die Lagedarstellung der anzupflanzenden Bäume bzw. Hecken ist schematisch zu verstehen, so dass die genaue Lage von der dargestellten Lage abweichen kann unter Beibehaltung der ungefähren Verortung im jeweiligen Grundstück. Die Neupflanzungen sind bei Bedarf zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)

Der bereits etablierte Gehölzbestand aus Eiche, Bergahorn und Linde im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist bei Bedarf zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist der § 13a Abs. 2 Nr. 4 des BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach gelten die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (= Aussetzen der Eingriffsregelung).

Dennoch werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Vorkontrolle vor Beginn der Bauarbeiten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten
- Erhalt von Gehölzen und Lebensräumen für Brutvögel
- Minimierung der Bodenversiegelung
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung
- Durchlässigkeit der Baukörper für den Frischlufttransport
- landschaftsgerechte Gestaltung der Bauwerke

Trotz des Aussetzens der Eingriffsregelung werden insgesamt 880 m² an Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, auf denen eine überwiegende Neuanlage von Gehölzpflanzungen vorgesehen ist. Diese Flächen dienen der Minderung der Wirkungen der Neuversiegelung durch Neubebauung sowie Verkehrsflächen.

7.4 Allgemeiner und spezieller Artenschutz

Die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Eine Abfrage in der Artdatenbank MultiBaseCS (Datenübergabe am 22.11.2016) ergab keine Ergebnisse für Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Umkreis von 500 m um den Geltungsbereich.

Aufgrund des Fehlens von wertgebenden Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme des zu erhaltenden Gehölzbestandes im nördlichen Randbereich ist eine erhebliche Beeinträchtigung von lokalen Populationen besonders und streng geschützter Arten nicht absehbar. Dennoch ist vor notwendigen Fällungen eine gründliche Untersuchung der zu fällenden Gehölze auf Brut-, Nist- bzw Überwinterungsstätten wildlebender Tierarten mit besonderem Augenmerk auf Baumhöhlen und -spalten sowie frei im Geäst befindliche Nester durchzuführen.

7.5 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen der Grünordnung wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Schutz von Oberboden

Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in einer Mächtigkeit von 0,3 m abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig.

Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Stellplatz-, Wege- und sonstige Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Schotterrassen, sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken). Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Jeweils höchstens 20 % der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen dürfen durch Zufahrten, Wege, Terrassen o.ä. befestigt werden.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen sowie Gehölzflächen

Ein wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Wahrung bzw. Ergänzung der raumwirksamen Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches. Diese tragen wesentlich zum charakteristischen Erscheinungsbild und zur siedlungsökologischen Leistungsfähigkeit des Geltungsbereiches bei. Des weiteren werden gemäß der Festsetzungen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB) im nordöstlichen bis südöstlichen Randbereich des Geltungsbereiches sowie auf weiteren kleineren Flächen im Geltungsbereich naturnahe Lebensraumstrukturen geschaffen bzw. ergänzt.

8 Flächenbilanzierung

Allgemeines Wohngebiet	0,404 ha
öffentliche Verkehrsflächen (verkehrsberuhigt)	0,095 ha



einschl. Feuerwehraufstellfläche

Flächen für Ver- und Entsorgung (Löschwasserentnahmestelle)	0,008 ha
--	----------

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gleichzeitig als öffentliche Grünflächen festgesetzt	0,088 ha
--	----------

gesamt	0,595 ha
---------------	-----------------

