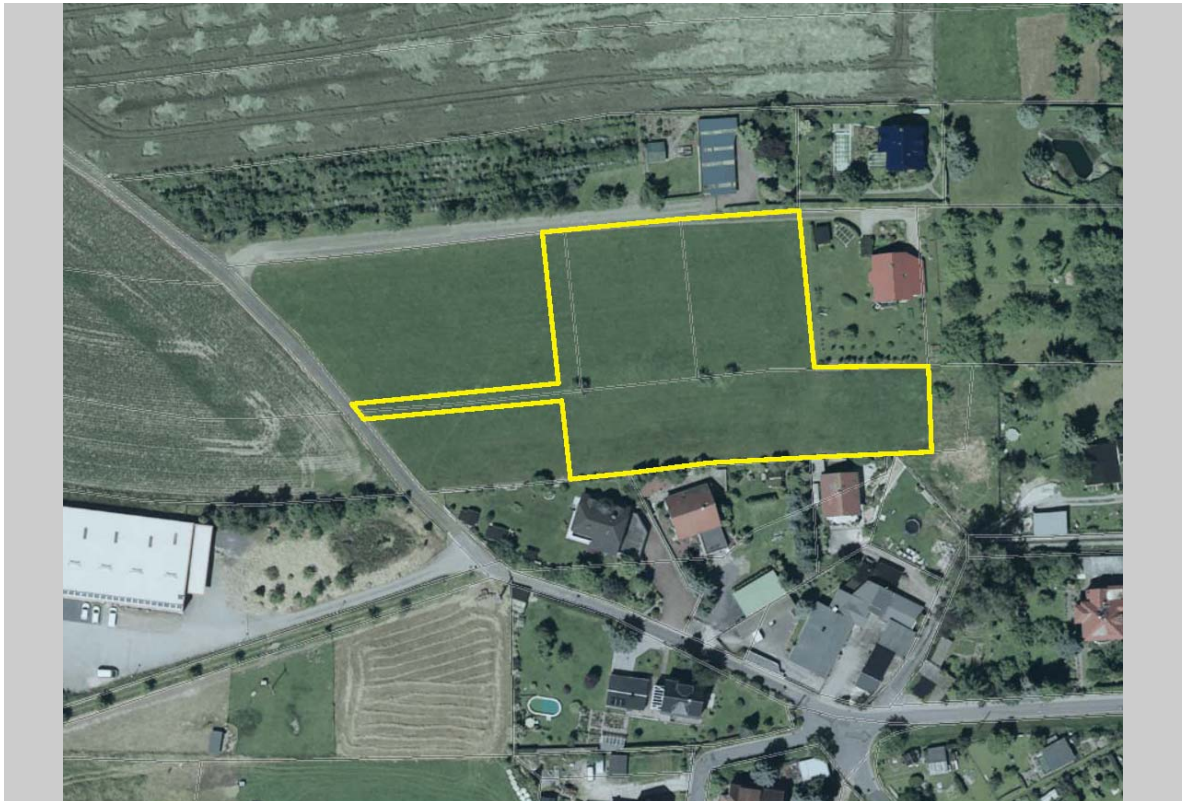


# STADT RABENAU



## Bebauungsplan „Oelsa – Rabenauer Weg“

### Begründung



Planfassung: April 2020  
mit redaktionellen Ergänzungen gemäß Abwägung vom 09.11.2020



PLANUNGSBÜRO BOTHE  
Wasastraße 8, 01219 Dresden  
[www.planungsbuero-bothe.de](http://www.planungsbuero-bothe.de)

## 1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Rabenau hat am 09.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oelsa – Rabenauer Weg“ in der Gemarkung Kleinoelsa gefasst.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Rabenau das Ziel, die städtebauliche Ordnung im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Kleinoelsa entsprechend den langfristigen Entwicklungsabsichten festzuschreiben.

Der mittlerweile wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau in der Fassung der 1. Änderung vom 29.03.2018 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geplante Wohnbaufläche vor.

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in vollem Umfang Rechnung getragen.

Die konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümer der Flurstücke 18/6, 18/7 und 92/1 der Gemarkung Kleinoelsa haben die Stadt Rabenau dazu veranlasst, die möglichen städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich zu prüfen. Im Ergebnis der Prüfung war festzustellen, dass diese konkreten Bauabsichten der Grundstückseigentümer mit der langfristig geplanten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung stehen.

Da allein die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan kein Baurecht schafft, war es zwingend erforderlich, den vorliegenden Bebauungsplan zur Herstellung des Baurechts aufzustellen. Unter Würdigung der örtlichen Bedingungen bot sich als geeignetes Planungsinstrument die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13b BauGB durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren an.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein solches Verfahren sind zweifelsfrei gegeben.

Mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2019 wird auch die Bedingung des Baugesetzbuches erfüllt, dass die Einleitung des Planverfahrens vor dem 31.12.2019 erfolgen musste.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> und das Plangebiet schließt sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ort an. 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 abzu prüfen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

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

Für die Verwirklichung des Planverfahrens und die Umsetzung der Planung wurde zwischen der Stadt Rabenau und den Investoren/Eigentümer ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Verpflichtungen der jeweiligen Vertragspartner im Detail regelt und gleichzeitig die notwendige Vereinbarung für die erforderliche Erschließungsaufwendungen enthält.

## 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Kleinoela nordöstlich des Rabenauer Weges und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha.

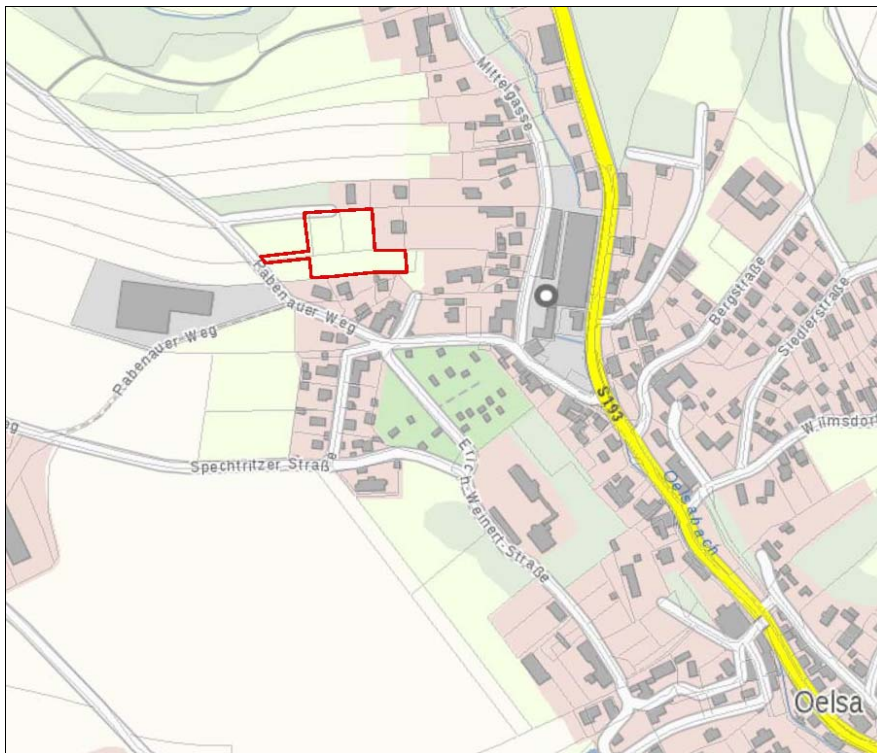
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 18/6, 18/7 und Teile der Flurstücke 18/5 und 92/1 der Gemarkung Kleinoelsa..

Die Nachbarbebauung besteht in erster Linie aus Wohngebäuden mit Nebengebäuden und Gartenhäusern.

### Flächenbilanz:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.144 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Wohngebietsfläche – WA	4.769 m <sup>2</sup>	96,43
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	375 m <sup>2</sup>	3,57

## 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 ergänzende Bebauung in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Ortslage von Kleinoelsa planungsrechtlich festzuschreiben. Dabei ist durch die Eigentümer geplant, im Bereich der bestehenden Grundstücke 18/6 und 18/7 und im Bereich des Flurstückes 92/1 jeweils 1 neues Einfamilienhaus zu errichten. Auf dem Flurstück 92/1 würde demnach die Möglichkeit bestehen, im östlichen Bereich des Baufensters in späterer Zeit noch ein weiteres Gebäude zu errichten.

Für die tatsächlich bebaubare Fläche des gesamten Bereiches, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage wurde durch Abgrenzung eines Baufensters die maximale bebaubare Fläche festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wurde noch einmal eingeschränkt, in dem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen wurden. Dies ergibt sich aus den notwendigen Vorschriften für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB und entspricht auch den tatsächlichen Entwicklungsabsichten der Stadt Rabenau und der damit verbundenen Festsetzung von Nutzungsmöglichkeiten.

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.

Für die zulässige Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch soll die vorhandene Ortsstruktur, die durch Einzelhausbebauung geprägt ist, insgesamt nicht verändert werden.

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.



Für die Erschließung der Flurstücke 18/1 und 18/3 existiert im Bereich der Flurstücke 18/5, 18/6 und 18/7 ein vertraglich vereinbartes Geh- und Fahrrecht, das auch für die Zukunft erhalten bleiben soll. Aus diesem Grund wurde eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung vorgenommen. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 18/1 und 18/3 hat eine Breite von ca. 4 m.

#### Standortfotos



Blick auf den Standort



Blick auf die Zufahrtstraße Rabenauer Weg

### Hinweise der Immissionsschutzbehörde

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen, z.B. Luftwärmepumpen, Klein Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima-Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive Anlagen, sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

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 schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen. Hier sollte durch ingenieurtechnischen Sachverstand geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, im Bebauungsplan festzusetzen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

## 4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rabenauer Weg, der mit Schwarzdecke befestigt als öffentliche Straße bis zum Flurstück 105/1 vorhanden ist.

Im Bereich der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 92/1 und 18/5 bzw. 18/6 soll eine ca. 4 m breite Mischverkehrsfläche für die künftige direkte Erschließung der Baugrundstücke hergestellt werden. Diese Mischverkehrsfläche wird künftig als private Verkehrsfläche die Erschließung sichern.

Die Herstellung der Mischverkehrsfläche ist Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rabenau und den Eigentümern der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Da die Stadt Rabenau auch keine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche beabsichtigt, kann sie die vorgenannten Eigentümer auf die im Vollzug vorzulegenden Nachweis der rechtlichen Sicherung gemäß § 2 Absatz 12 SächsBO (sogen. doppelte Grunddienstbarkeit oder Baulast) verweisen.

### Technische Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist der Anschluss an eine bestehende Schmutzwasserleitung des Abwasserzweckverbandes Oelsabachtal im Bereich des Flurstückes 12/2. Von dort verläuft eine Anschlussleitung DN 200 PVC in Richtung Osten zur vorhandenen Ortslage. Leitung und Anschlusschacht S2.24 sind in der Planzeichnung dargestellt.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist vorgesehen, dieses auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dazu wurden im Vorfeld der Planung durch ein Ingenieurbüro die Prüfung der Eignung des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen. Die entsprechenden zwei Gutachten (Geotechnische Berichte) sind als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Trinkwasserversorgung der künftigen Baugrundstücke ist nach Aussage der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH Freital prinzipiell möglich.

Für die Herstellung der Hausanschlüsse sind entsprechende Anträge des jeweiligen Bauherrn zu stellen.



Anschlussmöglichkeiten bestehen an eine vorhandene Trinkwasserleitung im Rabenauer Weg. Die Zuleitungen zu den Baugrundstücken sind auf Kosten der Bauherrn herzustellen.

Für die Versorgung Elektroenergie und Telekommunikation ist die grundsätzliche gesicherte Erschließung als gegeben anzunehmen.

### Löschwasserversorgung

Für die Versorgung mit Löschwasser soll auf dem Flurstück 18/5 in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Zufahrt zum Flurstück 105/1 eine Löschwasserzisterne installiert werden. Der Standort dieser Löschwasserzisterne ist zur Information in die Planzeichnung aufgenommen worden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird dazu zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Rabenau abgeschlossen.

Die Befüllung der Löschwasserzisterne soll grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen.

### **Anlagen**

- Ingenieurbüro Kreher, Heideweg 1e, 01774 Klingenberg (1)  
Geotechnischer Bericht zur Prüfung der Eignung des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser 18.02.2020
- Ingenieurbüro Kreher, Heideweg 1e, 01774 Klingenberg (2)  
Geotechnischer Bericht zur Prüfung der Eignung des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser 18.02.2020
- Merkblatt des LfULG zur Durchführungsweise von Sickertests