

# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zum Bebauungsplan  
„Wohngebiet Talblick an der Obernaundorfer Straße“  
(Flurstück 401 und 405)  
mit integriertem Grünordnungsplan

---

**Planungsträger:**

Stadt Rabenau  
Markt 3  
01734 Rabenau

**Auftraggeber:**

AVN Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH  
Skylineblick 16  
60438 Frankfurt am Main

**Bearbeitung:**

Büro Neuland  
Lindenberger Straße 46b  
02736 Oppach  
Tel.: (035872) 41910  
Fax: (035872) 41911  
Mail: [post@neuland-oppach.de](mailto:post@neuland-oppach.de)

## Vorbemerkung

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Rabenau ist aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums in der unweit gelegenen Landeshauptstadt Dresden eine steigende Nachfrage nach günstigen Wohnbaustandorten zu verzeichnen. Um dieser Nachfrage nachzukommen und ein entsprechendes Angebot im Hauptort Rabenau zu sichern, lässt die Stadt mittels privater Investoren planerisch Wohnbauland entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Talblick an der Obernaundorfer Straße“ sollen für diesen Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das bisher unbebaute und aktuell überwiegend als Wirtschaftsgrünland genutzte Plangebiet am nordöstlichen Rand von Rabenau umfasst eine Fläche von ca. 2,46 ha, auf der Flächen für drei Wohngebiete und deren Erschließung geplant sind. Zwei der Wohngebiete sind dabei für den Einfamilienhausbau vorgesehen und ein Gebiet für den Bau von Mehrfamilienhäusern, um das geringe Angebot in der Stadt Rabenau an Mietwohnungen mit drei bis vier Räumen zu verbessern. Hinzu kommt eine externe Fläche von ca. 0,47 ha für Ausgleichsmaßnahmen. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau entwickelt, in dem das Plangebiet aufgrund seiner Flächenverfügbarkeit, Grundstücksgröße und günstigen verkehrlichen Anbindung als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die dabei ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurden im Umweltbericht schutzgutbezogen beschrieben und bewertet sowie in der Abwägung berücksichtigt.

Um die Umweltbelange bewerten zu können, wurden neben zwei Bestandsaufnahmen vor Ort folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Geotechnischer Bericht (IBU Coswig, 04.09.2017) – Beurteilung des Schutzgutes Boden, insbesondere der Versickerungsfähigkeiten des Bodens (Schutzgut Wasser)
- Schallimmissionsprognose Straßenverkehrslärm (Dipl.-Ing. D. Friedemann, 14.06.2019) – Prüfung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet

Weitere umweltbezogene Informationen wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange über die abgegebenen Stellungnahmen zugearbeitet.

Im Ergebnis wurde ein durch die Planung verursachter Eingriff des geplanten Vorhabens auf die Umwelt von im Durchschnitt geringer bis mäßiger Erheblichkeit festgestellt, für die Schutzgüter Boden und Wasser jedoch von starker Erheblichkeit. Dies rührt daher, dass durch die Versiegelung durch Gebäudestandorte und Erschließungsflächen es an diesen Stellen zum vollständigen Verlust der

Bodenfunktion kommt. Damit verbunden ist die Verringerung der Grundwasserneubildung und ein erhöhter Oberflächenabfluss von Regenwasser.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht dargestellt und nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen. Dazu gehören u.a.:

- Festsetzung der Grundflächenzahl (zur Begrenzung der Bodenversiegelung)
- Festsetzungen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Oberflächenabfluss)
- Festsetzung der Geschossflächenzahl, der Anzahl Geschosse, der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, der offenen Bauweise und Baugrenze (zur harmonischen Einordnung in die umgebende Mischbebauung und die Geländetopografie)
- Grünordnerische Festsetzungen, u.a. von öffentlichen Grünflächen und Gebüschpflanzungen (zur Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur und den Landschaftsraum und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft)
- Festsetzungen zur Befestigung von Stellflächen (zur Minderung der Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt)
- Anlage einer Streuobstwiese (zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft)
- Teilweiser baulicher Schallschutz an den Gebäuden (zur Minimierung der Lärmbelastung im Plangebiet durch angrenzende Verkehrswege)

Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Dazu gehört die Inanspruchnahme von zwei Ökokontomaßnahmen mit den Schwerpunkten Flächenentsiegelung, Rückbau, Biotopentwicklung und Gewässerrenaturierung.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Folgende Beteiligungen wurden durchgeführt, in denen die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit hatten, sich über die Planung zu informieren bzw. Stellung zu nehmen:

- Vorentwurf des Bebauungsplans – frühzeitige Offenlegung
  - Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.10.2017 – 27.11.2017
  - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.10.2017 – 27.11.2017
- Entwurf des Bebauungsplans, Fassung von Juli 2018 – 1. Offenlegung
  - Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.09.2018 – 26.10.2018
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.09.2018 – 12.10.2018
- Entwurf des Bebauungsplans, Fassung von Januar 2019 – 2. Offenlegung (verkürzt)
  - Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 18.03.2019 – 01.04.2019
  - Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 02.03.2019 – 22.03.2019
- Entwurf des Bebauungsplans, Fassung von Juli 2019 – 3. Offenlegung (verkürzt)
  - Bürgerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.09.2019 – 07.10.2019
  - Beschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.08.2019 – 13.09.2019

Von den Bürgern ging nur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme ein. Der darin formulierten Empfehlung wurde nach entsprechender Prüfung und Bewertung nicht gefolgt.

Die Äußerungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den jeweiligen Beteiligungsstufen geprüft, abgewogen und sind zum Teil in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in die Begründung und den Umweltbericht eingeflossen. Ein Ergebnis der Abwägung war u.a. die Notwendigkeit der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens. Die Hinweise, die nicht unmittelbar das Planverfahren betrafen und daher nicht bauleitplanerisch gesteuert oder beeinflusst werden konnten, wurden zur Kenntnis genommen und ggf. an den Vorhabenträger weitergeleitet, sofern diese in dessen Zuständigkeitsbereich lagen.

Die Stellungnahmen zur ersten und zweiten Entwurfsfassung haben auch inhaltliche Aspekte der Planung berührt bzw. nicht alle vorgebrachten Bedenken konnten im Rahmen der Abwägung ausgeräumt werden. Dadurch wurde eine zweimalige Überarbeitung des Entwurfs erforderlich.

Details der Art und Weise der Berücksichtigung der eingebrachten Stellungnahmen können der dem Satzungsbeschluss zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

#### **4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau sieht für das Plangebiet aufgrund seiner Standortvorteile hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, Grundstücksgröße und verkehrlicher Anbindung eine Wohnnutzung vor. Daher wurde dieser Standort für die Planung des allgemeinen Wohngebiets ausgewählt.

Alternativen innerhalb des Plangebietes, z.B. die unterschiedliche Anordnung der Wohngebiete und deren baulichen Anlagen, Freiflächen und Erschließungswege, wurden innerhalb des Planungsprozesses im Sinne der Optimierung des Vorhabens laufend geprüft.

Es kommen für die Zielsetzung keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht und zur beabsichtigten Anlagendisposition bestehen keine grundsätzlichen Alternativen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange untereinander.