

STADT RABENAU



Ergänzungssatzung „Flurstück 383/10 – Kipsenweg“ Rabenau

Begründung

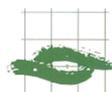


Planfassung: Mai 2020

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 09.11.2020



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasstraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am 27.04.2020 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das Flurstück 383/10 der Gemarkung Karsdorf beschlossen.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende Bebauung auf dem Flurstück 383/10 hergestellt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Darstellung widerspricht nicht der Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur Abrundung der bestehenden Ortslage.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten der Stadt Rabenau in Übereinstimmung steht und somit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Die potenzielle Baufläche befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht zweifelsfrei im sogenannten Außenbereich, bei dem Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Um das gewünschte Baurecht herzustellen, ist es somit erforderlich, mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen.

Die Stadt Rabenau hat die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung geprüft und dabei festgestellt, dass für die Schaffung des Baurechts zum geplanten Neubau eines Wohnhauses die Aufstellung einer Ergänzungssatzung das geeignete Planungsinstrument darstellt.

Die privaten Interessen des Grundstückseigentümers sind als hinreichend gewichtig anzusehen und stimmen bei der vorliegenden Satzung mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen überein.

Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung folgerichtig abgerundet bzw. deren Abgrenzung in angemessener Weise erweitert.

Die aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche Prägung der betreffenden Fläche durch die vorhandene umgebende Bebauung ist nach Auffassung der Stadt Rabenau durch die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Rücklage der Dresdner Straße zwischen Quohrener Weg und Kipsenweg gegeben.

Da unmittelbar neben dem Flurstück 383/10 die Gemarkungsgrenze - die im vorliegenden Fall auch die Gemeindegrenze ist – verläuft, ist der bestehende Dreiseithof (Quohrener Weg 3) für die Prägung des potenziellen Baugrundstückes planungsrechtlich nicht heranzuziehen, da sich diese Bebauung auf der Fläche der Nachbargemeinde befindet.

Mit der geplanten Neuabgrenzung zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“ wird sich die Fläche des Flurstückes 383/10 nicht mehr in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes befinden und deshalb auch keine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich sein.

Der Erlass der entsprechenden Verordnung des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ist zeitnah zu erwarten.

Die vorrangige städtebauliche Zielstellung besteht eindeutig darin, eine ergänzende Bebauung zu ermöglichen, die von ihrer Größe und ihrer gestalterischen Erscheinung das vorhandene Ortsbild weitestgehend berücksichtigt

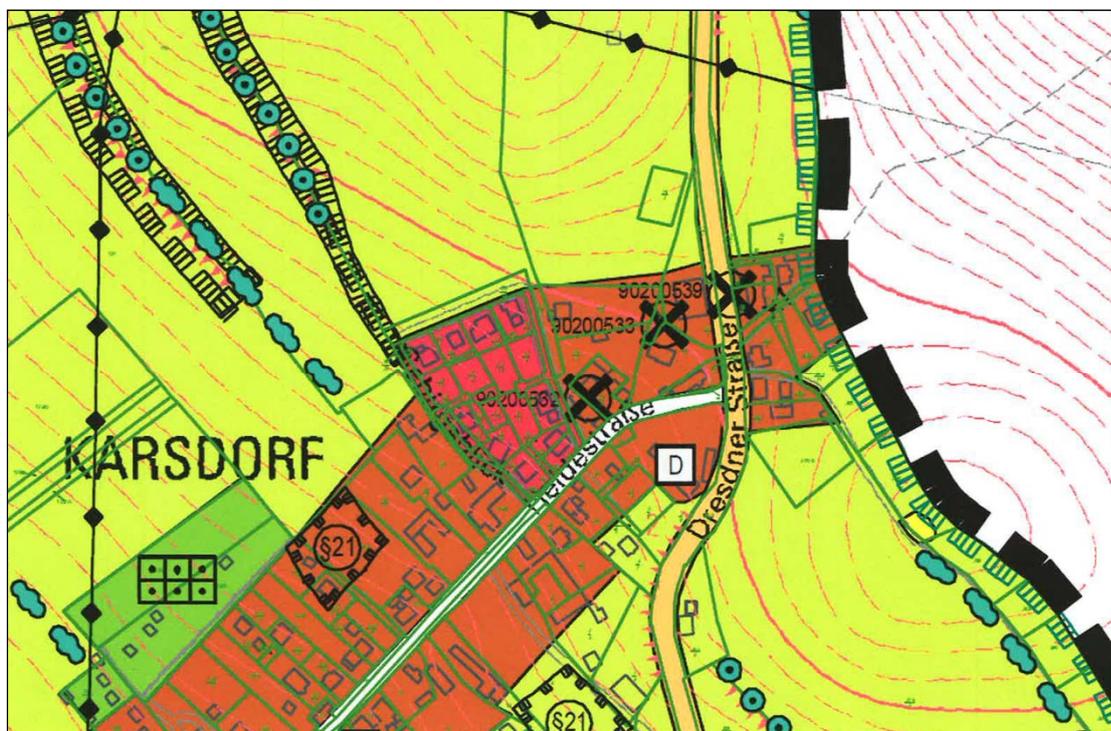
Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden deshalb wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass jegliche Neubebauung nicht als Fremdkörper in der bestehenden Ortslage empfunden werden kann. Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein grober gestalterischer Rahmen gesetzt.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet. Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 383/10 der Gemarkung Karsdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 569 m².

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Standortfotos



Zufahrt Kipsenweg mit vorhandener Bebauung auf Flurstück 38



Standort des geplanten Einfamilienhauses auf Flurstück 383/10



Ergänzungsfläche - im Hintergrund Dreiseithof Quohrener Weg 3



Standort Ergänzung im Hintergrund Zufahrt auf Dresdner Straße

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt „Kipsenweg“. Der Kipsenweg ist eine private Zufahrt und schließt im Westen an die Dresdner Straße (B 170) an. Die Befahrbarkeit des Kipsenweges endet am geplanten Baugrundstück.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem grundsätzlich als gesichert zu betrachten. Entsprechende Anschlüsse sind vom Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen.

Die Entwässerung soll im Trennsystem vorgenommen werden.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich des Flurstückes 381/1 vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser soll weitestgehend auf dem Baugrundstück verbleiben und dort durch geeignete Vorkehrungen versickert werden.

Ein entsprechender Nachweis ist durch den Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Die Verpflichtung zur Beachtung der Ausgleichsregelung ergibt sich aus den § 34 Abs. 5 i.V.m. §§ 1a und 2a BauGB. Danach ist auf der Grundlage einer entsprechenden Bestandsbewertung die Festsetzung über erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das bedeutet, dass in analoger Anwendung der §§ 1a und 2a des Baugesetzbuches eine angemessene Auseinandersetzung mit den Fragen des Eingriffs und Ausgleich zu erfolgen hat.

Karsdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Rabenau und liegt ca. 7 km südlich von Dresden. Der Ort befindet sich an der südwestlichen Grenze des Naturraums Östliches Erzgebirgsvorland im Übergang zum Unteren Osterzgebirge, das sich nach Südwesten an den Naturraum anschließt. Karsdorf erstreckt sich in einem Tal entlang des Karsdorfer Bachs und des Oelsabachs. Die mittleren Jahresniederschlagssummen im Naturraum Östliches Erzgebirgsvorland liegen bei ca. 685 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,5-8°C. Das Plangebiet selbst befindet sich im Nordosten des Ortes östlich der Dresdner Straße am Kipsenweg auf einer Höhe von ca. 400 – 405 m ü. NN.

Innerhalb des von 569 m² großen Geltungsbereiches soll maximal ein neues Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. 150-200 m² führt. Es bleiben der vorhandene Siedlungscharakter und große Freiflächen erhalten. Mit der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da im Bereich versiegelter Flächen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren gehen. Laut digitaler Bodenkarte (vgl. interaktive Karten des LfULG) werden die Leitböden im Bereich der Ergänzungssatzung von einem Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schuttsand (Lockermaterial) gebildet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Karsdorfer Bach, der in einem Abstand von ca. 710 m südwestlich des Geltungsbereiches der Satzung offen in Richtung Südwest Nord fließt und später in den Oelsabach mündet. Östlich davon ist das Gewässer im Bereich der Heidestraße bis zur Dresdner Straße verrohrt. Zwischen dem Bach und dem Geltungsbereich liegen Straßen, Gebäude und Gärten. Daher sind hier keine direkten Beeinträchtigungen zu erwarten. Infolge der Versiegelung von bisher unverdichteten Flächen bzw. durch die Verdichtung in der Bauphase kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens).

Das Grundwasser wird durch einen Poren-/ Kluftgrundwasserleiter in der vorhandenen Gesteinsart eines Konglomerats, Sandsteins und Fanglomerats geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird laut HÜK 200 als ungünstig bewertet. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den Karsdorfer Bach und somit auch in den Oelsabach können diese Bäche durch das Vorhaben indirekt beeinträchtigt werden, weil sich dadurch die Abflussmengen erhöhen. Da das anfallende Regenwasser weitestgehend auf dem Baugrundstück verbleiben und dort durch geeignete Vorkehrungen versickert werden soll und aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der geringen Neuversiegelung ist der Eingriff für das Schutzgut Wasser unerheblich.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/ Luft sind aufgrund der im Umfeld vorhandenen Grünflächen und der gut durchgrüneten Siedlungsflächen mit der Realisierung der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet wird zum großen Teil als Garten genutzt. Es gibt versiegelte Flächen, Beete, intensiv gepflegte Wiesenflächen und Einzelbäume. Im westlichen Plangebiet verläuft ein teilversiegelter Weg aus Schotter. Auf Luftbildern sind im westlichen Geltungsbereich noch einige Nadelbäume zu sehen. Diese waren bei der Bestandsaufnahme im Februar 2020 nicht mehr vorhanden. Im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches schließen sich Grünlandflächen und größere zusammenhängende Ackerflächen an. Nach Westen, Norden und Osten grenzen Wohnbebauung und Gärten an den Geltungsbereich. Der teilversiegelte Weg hat einen geringen und die Gartenflächen haben einen nachrangigen Biotopwert. Insgesamt hat das Plangebiet einen nachrangigen Biotopwert. Aufgrund der benachbarten Bauungen und der angrenzenden Straßen ist das Satzungsgebiet vorbelastet und für störungsempfindliche Arten nur bedingt geeignet. Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Nachweise von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Es kommen zahlreiche „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (Grünflächen, Hecken, Grünland) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Durch die geplante Überbauung geht zwar potenzieller Lebensraum verloren und die nicht überbauten Flächen werden durch die Bautätigkeit beeinträchtigt. Aber nach Abschluss der Bauarbeiten können die meisten unbebauten Flächen gärtnerisch gestaltet und genutzt werden.

In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist es geplant auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 210 der Gemarkung Quohren von mindestens 140 m² eine Laubholzpflanzung anzulegen und als Wald zu entwickeln. Die Fläche liegt ca. 840 m südöstlich des Geltungsbereiches der Satzung im offenen Landschaftsraum und befindet sich am Waldrand. Es handelt sich um eine ehemalige intensiv genutzte Ackerfläche. Sie grenzt an bereits umgesetzte Aufforstungsflächen an und gehört dem Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 383/10 der Gemarkung Karsdorf.

Die Teilfläche soll flächig und dicht mit Forstgehölzen in der Qualität von Jung-/ Forstpflanzen bepflanzt werden, um so am Ende durch Pflege einen Laubwaldbestand zu erhalten. Als Laubbaumart kann z. B. die Buche (*Fagus sylvatica*) verwendet werden.

Durch diese Maßnahmen kann eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht werden.

Mit der Aufforstung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen erhöht sich in entscheidendem Maße der Biotopwert. Zugleich dient die Bepflanzung der Verbesserung des Bodenzustandes. Sie führt zu einer Erhöhung des Wasserrückhaltevermögens und einer Verminderung des Nährstoffeintrags. Die Anpflanzung bietet potenzielle höherwertige Lebensräume für verschiedenste Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel). Dadurch werden Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung erfolgen, gemindert und Eingriffe kompensiert.

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch den Ort an sich und die angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen geprägt. Das Umfeld des Satzungsgebietes wird im Osten durch einen Dreiseitenhof, im Westen und Norden durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung sowie südlich des Kipsenweges durch größere zusammenhängende Grünland Ackerflächen bestimmt. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund der umgebenden Gebäude und der vorhandenen Eingrünung mit Bäumen ist nur mit einer unerheblichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Für die Erholung spielt das Satzungsgebiet bereits im Bestand eine untergeordnete Rolle. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt im LSG „Dippelsdorfer Heide und Wilisch“. Mit der geplanten Neuabgrenzung zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Dippelsdorfer Heide und Wilisch“ wird sich die Fläche des Flurstückes 383/10 nicht mehr in den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes befinden und deshalb auch keine Ausgliederung aus dem LSG erforderlich sein.

Nördlich des Plangebietes ist in ca. 300 m Entfernung im Zuge der selektiven Biotopkartierung eine Frischwiese (GMM BS, Biotop ID-Nr. 5048U1210) kartiert worden und somit als Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit §21 SächsNatSchG geschützt. In einer Entfernung von ca. 1,3 km befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches das FFH-Gebiet „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ mit der Eu- Nr. 5047-301 und ca. 3,5 km westlich das Vogelschutzgebiet „Rote Weißeritz“ mit der Eu- Nr. 5047-451. Eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops und der Schutzgebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu dessen Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Orte und Grünflächen ausgeschlossen werden.