

STADT RABENAU



Ergänzungssatzung „Zum Mühlfeld – Spechtritz“ Rabenau

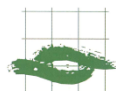
Begründung



Planfassung: Oktober 2020



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



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

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am 09.11.2020 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für die Flurstücke 74/4, 75/3, 75/4, 75/5 und Teile des Flurstückes 75/2 der Gemarkung Spechtritz beschlossen.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende Bebauung mit neuen Wohngebäuden hergestellt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau als potenzielle neue Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Damit wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der planerische Wille bekräftigt, die Ortslage von Spechtritz entsprechend zu ergänzen.

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 zur geplanten Ortsabrundung 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 zwischen der Bebauung „Am Berg“ und der Straße „Zum Mühlfeld“ gegeben.

Darüber hinaus ist auf dem benachbarten Flurstück 65/2 ein weiteres neues Wohngebäude neben der Straße „Zum Mühlfeld“ errichtet worden.

Das dafür erforderliche Baurecht war mittels eines Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13b BauGB hergestellt worden.

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

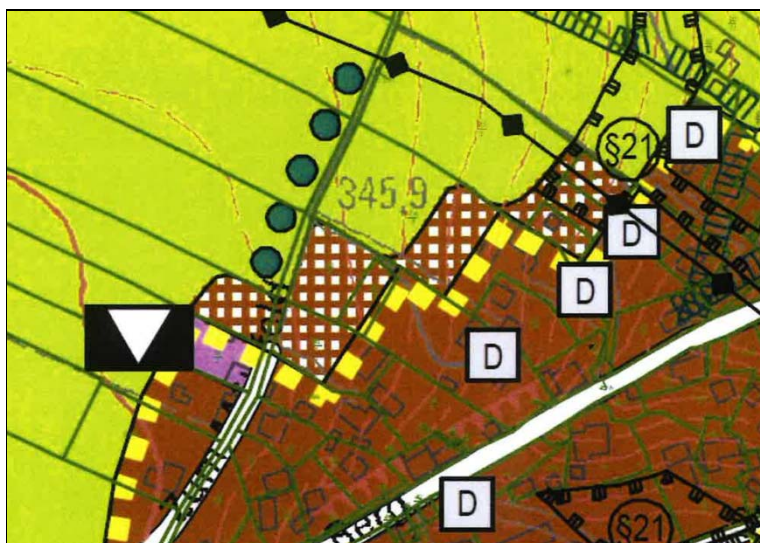
Für das Gebiet der Ergänzungssatzung werden deshalb wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass jegliche Neubebauung nicht als Fremdkörper in der bestehenden Ortslage empfunden werden kann. Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit 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 die Flurstücke 74/4, 75/3, 75/4, 75/5 und Teile des Flurstückes 75/2 der Gemarkung Spechtritz mit einer Gesamtfläche von ca. 3.366 m².

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Standortfotos



Blick auf das Satzungsgebiet von Nordwesten



Nachbarbebauung Flurstück 74/5



östlicher Teil des Satzungsgebietes



westlicher Teil des Satzungsgebietes



Zufahrtstraße auf Flurstück 74/4

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den vorhandenen Zufahrtsweg auf dem Flurstück 74/4 (Schwarzdecke), der im Nordwesten auf die Straße „Zum Mühlfeld“ mündet. Diese Zufahrt wird über das Grundstück 74/4 entsprechend verlängert, so dass auch die Fläche im Bereich der Flurstücke 75/3, 75/4 und 75/5 erschlossen werden können.

Zur Realisierung dieser Planung wird das Flurstück 75/2 durch den Bauherrn erworben. Ein Teil dieses Flurstückes ist deshalb auch in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aufgenommen worden.

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 erfolgt im Trennsystem.

Für die Ableitung des Schmutzwassers wird ein Anschluss an die bestehende Biokläranlage im Bereich des Flurstückes 74/5 realisiert. Der künftige Bauherr ist auch Eigentümer dieses Flurstückes.

Für die Ableitung von Regenwasser wurde im Auftrag des Bauherrn bereits ein Versickerungsgutachten vom Ingenieurbüro Wasser und Boden GmbH Bannewitz erarbeitet, das den Nachweis erbringt, dass mit Hilfe der geplanten Versickerungsrigole das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser schadlos für das Grundwasser versickert werden kann (siehe Anlage zur Begründung).

Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung und die Elektroenergieversorgung sind auf dem Flurstück 74/5 ebenfalls vorhanden.

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.

Spechtritz ist ein Ortsteil der Gemeinde Rabenau und liegt ca. 1,2 km südlich von Rabenau und 7 km südlich von Dresden. Der Ort befindet sich im Norden des Naturraums Unteres Osterzgebirge. Spechtritz erstreckt sich in einem Seitental der Roten Weißeritz. Die mittleren Jahresniederschlagssummen im Gebiet liegen bei ca. 680-700 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Kurort Hartha bei Tharandt, der ca. 6 km nordwestlich von Spechtritz liegt, bei 8,1 °C. Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortes nördlich der Straße „Am Berg“ und östlich der Straße „Zum Mühlfeld“ auf einer Höhe von ca. 330 – 345 m ü. NN.

Innerhalb des von 3.366 m² großen Geltungsbereiches sollen maximal zwei neue Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. 400-500 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 vor allem von einem Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schluffschutt gebildet. Lediglich in einem schmalen Streifen im Westen des Flurstückes Nr. 74/4 werden die Leitböden aus Braunerde gebildet, die aus einem periglaziaerem Grus führendem Lehm besteht, der über einem periglaziaerem Grus führenden Lehm liegt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Spechtritzer Bach, der in einem Abstand von ca. 180 m nordöstlich des Geltungsbereiches der Satzung offen in Richtung Nord fließt und nach 120 m in die Rote Weißeritz mündet. 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 Kluftgrundwasserleiter in der vorhandenen Gesteinsart eines Zweiglimmer-Paragneis (Rusovà-Formation) geführt (vgl. Hydrogeologische Übersichtskarte - HÜK 200 des LfULG). Das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten wird laut den GIS-Daten des LfULG über die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) mit sehr hoch bewertet. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den Spechtritzer Bach und somit auch in die Rote Weißeritz könnten diese Fließgewässer durch das Vorhaben indirekt beeinträchtigt werden, weil sich dadurch die Abflussmengen erhöhen. Da das anfallende Regenwasser vollkommen auf dem Baugrundstück verbleiben und dort mit Hilfe einer geplanten Versickerungsrigole 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 intensiv genutzt. Es gibt ein kleines Gartenhäuschen, versiegelte Flächen, Beete, intensiv gepflegte Wiesenflächen sowie Sträucher und mehrere Einzelbäume. Die meisten Bäume sind Obstbäume, die zum Teil schon ein höheres Alter haben. Im Nordosten steht eine Baumreihe aus Kastanien. An den Geltungsbereich schließen sich im Norden und Westen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Im Süden und Osten schließen sich weiter Gärten und Wohnbebauung an. Das Gebäude und die versiegelten Flächen haben einen geringen Biotopwert. Die Gartenflächen haben einen nachrangigen und die Bäume haben einen hohen bis sehr hohen Biotopwert. Insgesamt hat das Plangebiet einen nachrangigen - mittleren Biotopwert. Teile der Flurstücke Nr. 75/2, 75/3 und 75/4 der Gemarkung Spechtritz wurden im August 2007 als Flächen kartiert, die zu einer Streuobstwiese gehören. Diese Streuobstwiese schließt sich im Nordosten an den Geltungsbereich an. Die Streuobstwiese ist im Biotopverzeichnis als „Streuobstwiese in Spechtritz“ unter der Biotopnummer 5047U013620 eingetragen. Sie ist als Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit §21 SächsNatSchG geschützt. Bei einem gemeinsamen Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde im September 2020 wurde jedoch festgestellt, dass diese Bereiche aufgrund der aktuellen Biotopausstattung nicht mehr zu der Streuobstwiese gehören und somit auch nicht mehr ein geschützter Biotop sind.

Aufgrund der benachbarten Bebauungen 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. Die Baumreihe aus Kastanien soll erhalten werden. Soweit möglich, sollte es Ziel sein einige der alten wertvollen Obstbäume ebenfalls zu erhalten.

In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist es geplant auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 75/2 der Gemarkung Spechtritz von 481 m² mindestens 8 Obstbäume zu pflanzen und eine Streuobstwiese anzulegen. Diese Fläche wird aktuell als intensiv genutzter Acker bewirtschaftet.

Durch diese Maßnahme kann eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht werden.

Mit der Anlage einer Streuobstwiese auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche 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 Westen und Norden durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Im Osten und Süden wird es durch lockere Bebauung mit großen Freiflächen und guter Durchgrünung bestimmt. Die geplante Bebauung fügt sich mit Größe und Gestaltung in das vorhandene Ortsbild ein. Aufgrund des geplanten Erhalts der Baumreihe, mehrerer wertvoller alter Obstbäume und der weiteren geplanten Eingrünung des Plangebietes an der nordöstlichen Grenze im Rahmen der Ergänzungssatzung sowie durch die vorhandenen Bäume und Gärten im Umfeld 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.

Nördlich des Plangebietes grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich eine Streuobstwiese, die als „Streuobstwiese in Spechtritz“ im Biotopverzeichnis unter der Biotopnummer 5047U013620 eingetragen und als Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit §21 SächsNatSchG geschützt ist. Eine Betroffenheit der Streuobstwiese kann aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen, des Erhalts von Gartenflächen und der Bebauung mit nur einem Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken ausgeschlossen werden. Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 37 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tal der Roten Weißeritz“. In einer Entfernung von ca. 185 m befindet sich nördlich des Geltungsbereiches eine Teilfläche des FFH- Gebietes „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ mit der Eu- Nr. 5047-301. Ebenfalls 185 m entfernt im Norden erstreckt sich das Vogelschutzgebiet „Weißeritztäler“ mit der Eu- Nr. 5047-451. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch das Vorhaben kann aufgrund der Entfernung zu dessen Grenzen sowie der dazwischen liegenden Verkehrswege, Orte und Grünflächen ausgeschlossen werden.