
Stadt Rabenau



**Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung
„An der alten Ziegelei“
in Rabenau**

Begründung/ Erläuterungen zur Grünordnung



Stand: 06. Dezember 2022

Stadtverwaltung Rabenau

Freitaler Projekt-
entwicklungsgesellschaft mbH und
Landschaftsarchitektur-
Büro Grohmann

1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
1.2 Anlass und Begründung des Planerfordernisses	4
2. Übergeordnete Planungen	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplanung	5
2.3 Landschaftsplanung	5
2.4 Sonstige Städtebauliche Planungen der Stadt Rabenau	5
2.5 Fachplanungen	5
3. Ziele und Zweck der Planung	6
4. Planinhalt	6
4.1 Städtebau	6
4.2 Grünordnung	7
4.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach BNatSchG	7
4.2.2 Pflanzen und Tiere	7
4.2.3 Boden	7
4.2.4 Wasser	8
4.2.5 Klima und Luft	8
4.2.6 Mensch/ Landschafts- und Siedlungsbild	8
4.2.7 Grünordnerische Entwicklungsziele	8
4.2.8 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	9
4.3 Verkehrserschließung	12
4.4 Medienerschließung	13
4.5 Löschwasser	14
5. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen	14
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung	14
5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	15
5.1.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	15
5.1.5. Verkehrsflächen	16
5.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	16
5.1.7. öffentliche und private Grünflächen	17
5.1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.1.9 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19

5.1.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	19
5.1.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
5.3	Hinweise	23
6.	Flächenbilanz	23
7.	Auswirkungen der Planung/ Plandurchführung	23
7.1	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	23
7.2	Bodenordnung	23
7.3	Städtebaulicher Vertrag	24
8.	Verfahren	24
9.	Rechtsgrundlagen	25

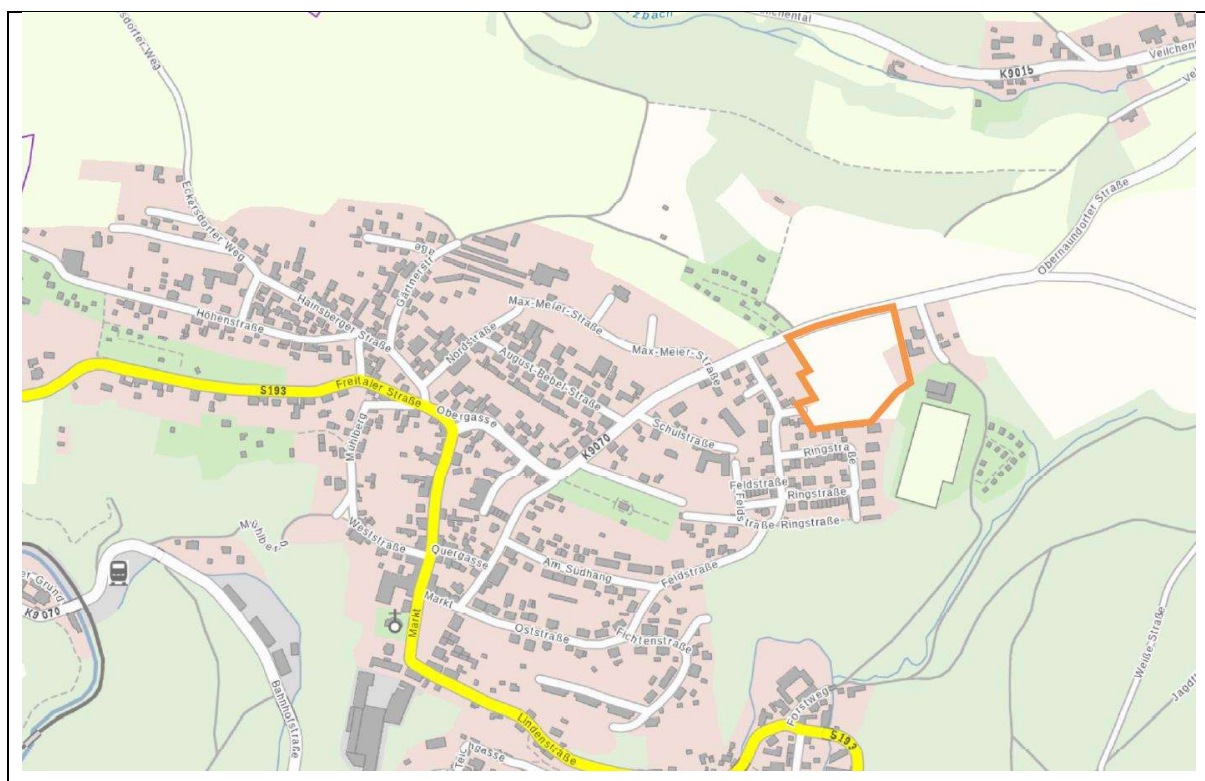
1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Rabenau. Es wird begrenzt:

- Im Norden von der Obernaundorfer Straße (Kreisstraße K 9070)
- Im Osten von einer gemischten Baufläche und im weiteren Verlauf Richtung Süden dem Sportplatz,
- Im Süden vom Baugebiet „Wohnbebauung Obernaundorfer Straße“,
- Im Westen von Wohnbebauung und Kleingärten.

Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet:



Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rabenau:

- T.v. 418/7, T.v. 418/8, 418/9, T.v.419/1, T.v. 419/2, 419/3, T.v. 420/6, T.v. 420/7, 420/8,



1.2 Anlass und Begründung des Planerfordernisses

Die Stadt Rabenau hat in den vergangenen Jahren ein stabiles Einwohnerniveau behalten. Dies begründet sich in der vorhandenen Infrastruktur aber auch in der attraktiven Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden und zur Großen Kreisstadt Freital.

Dazu kommt, dass nach aktuellem Erkenntnisstand eine veränderte Bewertung der demografischen Entwicklung insbesondere in den zentralen Orten um den Verdichtungsraum vorgenommen werden muss. Die neusten Prognosen zur künftigen Einwohnerentwicklung weisen trotz generellem Bevölkerungsrückgang ein differenziertes Bild aus. Rabenau mit aktuell etwa 4.420 Einwohnern hat in den letzten 10 Jahren einen leichten Zuwachs bei der Einwohnerzahl zu verzeichnen.

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau ausgewiesenen Wohnbauflächen sind weitestgehend umgesetzt und bebaut, insgesamt stehen nur noch wenige Bauflächen zur Verfügung. Aktuell in der Entwicklung ist das Wohngebiet Talblick an der Obernaundorfer Straße, in dem eine stetige Inanspruchnahme von Bauparzellen erfolgt.

Die Stadt Rabenau hat sich deshalb entschlossen, für ein weiteres potenzielles Baugebiet an der Obernaundorfer Straße durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen, um dem weiteren Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen.

Der Standort an der Obernaundorfer Straße am nördlichen Rand der Stadt Rabenau erfüllt die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung. Die landschaftlich attraktive und städtebaulich günstige Lage sowie die in der Stadt Rabenau vorhandene Infrastruktur einschließlich der vorhandenen Erschließung bieten gute Voraussetzungen für eine zeitnahe Aktivierung neuer Bauflächen. Die Stadt Rabenau sieht mit Blick auf die aktuelle Situation des Wohnungsmarktes auch einen Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, deshalb soll in dem Baugebiet auch ein entsprechender Anteil solcher Wohnungen geschaffen werden.

Das aus dem Flächennutzungsplan abgeleitete Baugebiet an der Obernaundorfer Straße mit einem Plangebiet von ca. 1,88 ha wird mit der Überplanung eine Bruttobaufläche von ca. 1,5 ha erreicht werden.

Das bedeutet, dass bei entsprechenden Grundstücksgrößen, die zwischen 500 und 700 m² liegen, insgesamt 22 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und ein Baufeld für einen mehrgeschossigen

Wohnungsbau eingeordnet werden können. Damit kann der mittelfristige Bedarf an Wohnraum in der Stadt Rabenau gedeckt werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) sowie in der 2. Gesamtfortschreibung 2020 des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge ist das Gebiet der Stadt Rabenau als verdichteter Bereich im ländlichen Raum dargestellt, angrenzend an den Verdichtungsraum um das Oberzentrum Dresden. Damit hat die Stadt Rabenau die Aufgabe, als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsraum Entwicklungsimpulse für den ländlichen Raum zu geben.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der seit 08.02.2019 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine geplante Wohnbaufläche dar. Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Bebauungsplangebietes stimmt somit mit der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überein, somit kann festgestellt werden, dass sich der B-Plan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ableitet und damit dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB in entsprechender Weise Rechnung getragen wird.

2.3 Landschaftsplanung

Die Stadt Rabenau hat im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keinen Landschaftsplan erstellt. Die Umweltbelange sind im Rahmen eines Umweltberichtes behandelt worden, der für das Plangebiet jedoch lediglich eine Bewertung der Umweltbelange ohne umweltplanerische Zielvorgaben zum Inhalt hat.

2.4 Sonstige Städtebauliche Planungen der Stadt Rabenau

Im Umfeld des Plangebietes sind zwei rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden. Unmittelbar im Süden grenzt das Areal des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Obernaundorfer Straße“ an. Der Satzungsbeschluss geht auf das Jahr 2014 zurück und die Ziele dieses Bebauungsplanes mit dem Neubau von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern sind baulich bereits vollständig umgesetzt. Nordwestlich vom Plangebiet befindet sich das Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Talblick an der Obernaundorfer Straße“. Der Bebauungsplan hat seit 2019 Rechtskraft und hat den Bau von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zum Ziel. Die bauliche Umsetzung der Planung ist aktuell noch im Gange, wird aber absehbar in einem relativ kurzen Zeitraum abgeschlossen werden.

2.5 Fachplanungen

Die Stadt Rabenau hat keine Fachplanungen mit städtebaulichem oder landschaftsplanerischem Inhalt, die für das Plangebiet relevant sind, insofern sind keine diesbezüglichen Vorgaben für das Plangebiet vorhanden.

3. Ziele und Zweck der Planung

Die grundsätzliche planerische Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, einen möglichst attraktiven Wohnbaustandort als Siedlungsrandabschluss im Nordosten der Stadt Rabenau zu entwickeln.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für dieses Marktsegment ist unverändert hoch und so ist auch damit zu rechnen, dass der Vollzug des Planes innerhalb weniger Jahre abgeschlossen sein dürfte.

Die geplante Bebauung ergänzt den bereits realisierten Wohnbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Obernaundorfer Straße“ mit individuellem Wohnungsbau und Wohnungen in mehrgeschossigen Häusern.

Die zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen für das neue Baugebiet orientieren sich somit einerseits an den bestehenden angrenzenden Strukturen und andererseits an dem grundsätzlichen Planungsziel, ein möglichst attraktives Baugebiet zu schaffen mit Ausbildung eines neuen nordöstlichen Stadtrandes, der sich in den angrenzenden Landschaftsraum einfügt.

4. Planinhalt

4.1 Städtebau

Auf dem ca. 1,9 ha großen Plangebiet soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Die räumlich funktionale Zielstellung des Bebauungsplanes geht davon aus, dass an der Obernaundorfer Straße die hochbauliche Abrundung des Siedlungsrandes entsteht. Die neu geplante städtebauliche Struktur knüpft an vorhandene Erschließungsstrukturen an und entwickelt so eine stadträumliche wie verkehrliche Vernetzung des Standortes mit seinem Umfeld.

Mit den Festsetzungen zur möglichen Bauweise, Bauhöhe, Geschossigkeit und Ausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass die gewünschte städtebauliche Ordnung im Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes tatsächlich umgesetzt werden muss.

Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gibt eine Differenzierung dahingehend, dass im WA 1 ausschließlich Einzelhäuser mit einer Traufhöhe bis 6,50 m und maximal 2 Vollgeschossen zulässig sind. Damit orientiert sich der Städtebau an der Bestandssituation der Umgebung. Nach Norden, zur offenen Landschaft hin, bildet kleinteilige Bebauung den neuen Ortsrand entlang der Obernaundorfer Straße.

Im WA 2, welches am südlichen Rand des Baugebietes im Übergang zur bereits vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung des angrenzenden Baugebietes ausgewiesen ist, ist eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 10,00 m und bis zu drei Vollgeschossen zulässig. In diesem Bereich ist der Bau einer Tiefgarage im Untergeschoss des Wohngebäudes festgesetzt, um den Bedarf an PKW-Stellplätzen decken zu können, der sich aus der Anzahl der zu realisierenden Wohnungen ableitet.

Ein wesentlicher Punkt für die angestrebte hochwertige Wohnqualität ist die Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 im überwiegenden Teil des Plangebiets anstelle der im Allgemeinen Wohngebiet eigentlich zulässigen Größe von 0,4. Diese Festsetzung ist gleichzeitig auch deshalb getroffen worden, um die Menge des abzuleitenden Regenwassers möglichst zu beschränken.

Ein weiteres planerisches Prinzip besteht darin, durch Ausbildung einer Ringstraße im Einrichtungsverkehr im Gebiet vorrangig eine verkehrliche Nutzung durch Anlieger zu haben, so dass ruhige Wohnverhältnisse gesichert sind. Das südlich angrenzende Baugebiet wird lediglich über eine fußläufige Verbindung in Ergänzung der bestehenden Wegestruktur angebunden. Damit wird gewährleistet, dass eine sichere und direkte Fußwegverbindung in Richtung Stadtzentrum gegeben ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die dargestellte Baugrenze festgesetzt, die sich im Wesentlichen an einem parallelen Verlauf zur Erschließungsstraße orientiert. Die Baufenster umfassen überwiegend mehrere potenzielle Baugrundstücke, sie haben im WA 1 eine Breite von 15 m, so dass eine möglichst große Variabilität für die spätere konkrete Umsetzung einzelner Bauvorhaben

gegeben ist. Im WA 2 hat das Baufenster eine Breite von 19 m, damit wird sichergestellt, dass eine Tiefgarage unter dem mehrgeschossigen Wohngebäude eingeordnet werden kann.

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhe und der zulässigen Geschossigkeit erfolgt eine Differenzierung zwischen den beiden jeweiligen Baufeldern. Im WA 1 ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig. Als Höhenbezug gilt die jeweilige mittige Straßenhöhe und mittige Anliegerbreite der an das Grundstück anschließenden Erschließungsstraße. Für das WA 2 wurde ein maximal 3-geschossiges Gebäude festgesetzt, so dass hier die Traufhöhe mit maximal 10,00 m und die Firsthöhe mit maximal 13,00 m vorgegeben ist. Zusätzlich wird die Dachneigung mit Bezug zur Geschossigkeit differenziert festgesetzt, um im Höhenbild des Baugebietes eine harmonische Dachlandschaft ohne einzelne deutliche Überhöhungen zu erreichen.

Bei den Wohnhäusern sind aus gestalterischen Gründen nur Walm- und Satteldächer zulässig, lediglich bei Nebengebäuden und Garagen ist die Ausbildung von Flachdächern zulässig.

Neben der Ausweisung der Wohnbauflächen ist am südöstlichen Rand des Baugebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieser Spielplatz liegt höhenmäßig am tiefsten Punkt des Plangebietes und er soll deshalb als temporäre Überflutungsfläche für das zentrale Regenrückhaltebecken im Falle eines langjährigen Regenereignisses dienen.

4.2 Grünordnung

4.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach BNatSchG

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Naturschutzrecht vorhanden.

4.2.2 Pflanzen und Tiere

Das geplante Baugebiet stellt eine Erweiterung der Ortslage von Rabenau in nordöstlicher Richtung dar, wobei die betreffende Fläche bereits dreiseitig von Bebauung umgeben ist. Die Kleingärten an der Westseite sind in ihrer Wirkung als ein stark durchgrünter Siedlungsteil zu sehen. Das Plangebiet ist aktuell landwirtschaftlich mit Ansaatgrünland genutzt. (Im Umweltbericht zur Änderung des FNP wird für das Jahr 2017 das Plangebiet noch als intensiv genutzte Ackerfläche beschrieben.) Nur am östlichen Rand ist eine kleine Dauergrünlandfläche vorhanden. Mit Ausnahme von drei Bäumen am westlichen Rand des Plangebietes (Blaufichten und Birke) sind keine Gehölzstrukturen im Gebiet vorhanden.

Die Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz ist auf Grund der Strukturarmut als gering einzustufen, es gibt keine schützenswerten Teilflächen.

Da das Vorkommen geschützter Tierarten nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind im Frühjahr und Sommer 2021 faunistische Untersuchungen durch das Naturschutzzentrum Dresden (NSI) durchgeführt worden, um die Besiedlung mit heimischen Brutvogelarten, Zauneidechsen und Tagfaltern abzuschätzen. In dem Abschlussbericht des NSI (Stand 05.12.2021) wurde dargelegt, dass im Plangebiet zehn Vogelarten festgestellt wurden. Dabei konnte nur die Feldlerche als Brutvogel im Untersuchungsgebiet kartiert werden. Alle anderen Vogelarten nutzen das Gebiet als gelegentlichen Nahrungsraum und brüten außerhalb des Untersuchungsgebietes. Mit der geplanten Bebauung wird das Areal als Brutgebiet für die Feldlerche nicht mehr zur Verfügung stehen, auf Grund der vielfältig strukturierten nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stehen ausreichend alternative Flächen zur Verfügung und die Population ist nicht gefährdet.

Hinsichtlich Zauneidechsen wurden keine Nachweise erbracht, das Plangebiet ist als Lebensraum für sie nicht geeignet. Die Grünlandfläche weist nur eine geringe Bedeutung für Tagfalter auf; der temporär nicht gemähte Bereich ist jedoch als Larven-Entwicklungsgebiet für Großes Ochsenauge und Kleiner Heufalter gut geeignet.

4.2.3 Boden

In einem Baugrundgutachten (rabal, Juni 2019) ist folgender Aufbau der Bodenverhältnisse ermittelt worden:

- Oberböden bis zu Tiefen unter GOK von min. 0,10 m bis max. 0,30 m
- auf Gehängelehen
- auf Felszersatz (Gneis-Porphyr-Zersatz)
- auf Fels, verwittert bis angewittert (Gneis-Porphyr – nicht aufgeschlossen).

Die Baugrundsichtung entspricht den Angaben des geologischen Kartenmaterials. Es wurden keine Auffüllungsschichten (z. B. Haldenmaterialien, o. ä.) gefunden, die erfahrungsgemäß hinsichtlich einer radioaktiven Belastung auffällig wären. Es kann somit von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

4.2.4 Wasser

Im Plangebiet sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Der nächstliegende Vorfluter, ein Nebenarm des Oelsabaches, befindet sich in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 200 m.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser angetroffen, wohl aber Schichtenwasser in einer Tiefe von ca. 1,20m.

Da die vorherrschenden Böden stark bindig sind, ist das Grundwasser insgesamt als geschützt einzustufen.

4.2.5 Klima und Luft

Lokalklimatisch gesehen weisen die landwirtschaftlichen Flächen im begrünten Zustand ein Kaltluftentstehungspotential auf. Aufgrund der Geländemorphologie ist ein Abfluss der Kaltluft in die besiedelten Bereiche der Stadt Rabenau gegeben. Die geplante Bebauung wird zu einer Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche führen. Diese Entwicklung ist jedoch wegen der geringen Größe der Fläche im Vergleich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu relativieren und ist lokalklimatisch nicht erheblich.

4.2.6 Mensch/ Landschafts- und Siedlungsbild

Eine Erholungseignung des Plangebietes ist wegen der fehlenden Strukturen und Wege nicht gegeben. Das Umland von Rabenau bietet diesbezüglich deutlich bessere Strukturen und Möglichkeiten.

Da das Plangebiet von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, ist es eher als Siedlungsrand geprägt als ein Landschaftsraum. Von der Obernaundorfer Straße her wirken mit Blick nach Süden die Baustrukturen deutlich als ungeordneter Siedlungsrand und somit wird die geplante Bebauung zu einer klaren Abgrenzung des nördlichen Siedlungsrandes führen.

4.2.7 Grünordnerische Entwicklungsziele

Mit dem Baukonzept und der Einordnung öffentlicher Grünflächen sind die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen vorgegeben. Auf Grund der Größe des Baugebietes ist ein Spielplatz als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er wird so gestaltet, dass er gegenüber den angrenzenden Flächen abgesenkt wird und damit als temporäre Rückhaltefläche bei einem 30-jährigem Regenereignis dienen kann. Parallel zur Obernaundorfer Straße ist ein 4 m breiter Streifen öffentliches Grün mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt, der als Schutz- und Grenzbepflanzung eine Zäsur zur Kreisstraße bilden soll.

Die innere Durchgrünung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch das Straßenbegleitgrün gebildet. Entlang der Planstraße sind im Abstand von ca. 20 m mittelkronige Laubbäume festgesetzt. Deren Lage kann sich in Abhängigkeit von der Erschließungsplanung noch geringfügig ändern. Durch die Festsetzung von Grundstückszufahrten soll ausgeschlossen werden, dass es zu Konflikten zwischen dem Straßenbaumbestand und den Zufahrten auf die einzelnen Grundstücke kommen kann.

An den Rändern des Plangebietes sind Flächen für Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher im Übergang zur bestehenden Bebauung vorgesehen; sie sollen neben einer Trittstein- und Vernetzungsfunktion auch eine Gliederung der Bebauung erwirken. Für die innere Durchgrünung der Bauflächen ist eine Fläche für die Anpflanzung von Obstbäumen festgesetzt, diese Pflanzungen sollen den Siedlungscharakter im Übergang zum ländlichen Raum stärken.

Für die privaten Bauflächen sind zusätzlich in Abhängigkeit vom Grad der Versiegelung Pflanzbindungen für Laubbäume festgesetzt, um eine Mindestdurchgrünung des Gebietes zu sichern. Diesem Zweck dient auch eine Festsetzung zur Begrünung ungegliederter Fassaden mit Klettergehölzen- hier wird vor allem auf Garagenwände abgestellt.

4.2.8 Naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die naturschutzfachliche Bilanzierung des Eingriffs ergibt auf Grund der zwar einerseits nur geringen Vorbelastung des Plangebietes und der Strukturarmut des Plangebietes, jedoch aufgrund der Flächengröße und des partiell vorhandenen hohen Artenreichtums innerhalb der Grünlandfläche einen relativ hohen Kompensationsbedarf, der durch externe Maßnahmen abgesichert werden muss. Neben den flächigen Eingriffen müssen sogenannte Funktionsminderungsfaktoren hinzugezogen werden, welche die Reduzierung und Schwächung von Funktionen, Austauschvorgängen und Aktivitäten des Naturhaushalts berücksichtigen.

Nachfolgend ist die naturschutzfachliche Bilanzierung entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) auf den nachfolgenden Seiten tabellarisch dargestellt und textlich kurz erläutert. Eine ausführliche Beschreibung des Prozesses und der Ergebnisse sind im Umweltbericht zu finden.

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

In der nachfolgenden Abbildung sind die Ausgangsbiotope mit dem jeweiligen Bestandwert sowie die geplanten Biotope mit dem jeweils entsprechenden Wert sowie die einzelnen Flächengrößen dargestellt. Zunächst wird hier lediglich der Eingriff in die flächigen Biotope und das Zwischenergebnis aufgezeigt.

Bilanzierung des B-Plangebiets Wohngebiet „An der alten Ziegelei“ an der Obermaundorfer Straße, Stadt Rabenau

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopewert (BW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x 8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x 8)	WE Wertminderung WE Mind. (Sp. 7 x 8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind. A)
SIEDLUNG, INFRASTRUKTUR, GRÜNFLÄCHEN							Summe	220.359	119.311	-101.048		
Wohngebiet												
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	---	Einzelhaussiedlung mit Gärten (wegen EFH + großzügigen Gärten)	8	-4	12.415	148.980	99.320	-49.660	A	-49.660
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11.01.100	Wohngebiet städtisch geprägt (5 WE wegen MFH+GRZ)	5	-7	1.470	17.640	7.350	-10.290	A	-10.290
07.03.300	Dörfliche Ruderalflur (frisch bis feucht)	15	---	Einzelhaussiedlung mit Gärten (wegen EFH + großzügigen Gärten)	8	-7	1.022	15.330	8.176	-7.154	A	-7.154
Mischgebiet / technische Infrastruktur												
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11.02.440	Sonstige Entsorgungsanlage (Regenrückhalte- becken)	1	-11	337	4.044	337	-3.707	A	-3.707
Grün- und Freiflächen												
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11.03.000	Grün- und Freiflächen (Grünanlagen, hier: Spielplatz (teilversiegelt) + Retentionsmulde)	6	-6	433	5.196	2.598	-2.598	A	-2.598
07.03.200	Dörfliche Ruderalflur (frisch bis feucht)	15	11.03.000	Grün- und Freiflächen (Grünanlagen, hier: Spielplatz (teilversiegelt) + Retentionsmulde)	6	-9	255	3.825	1.530	-2.295	A	-2.295
Verkehrsflächen												
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	-12	2.107	25.284	0	-25.284	A	-25.284
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	0	78	0	0	0	A	0
	Verkehrsbegleitgrün, ohne Gehölzbestand	3	11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	-3	20	60	0	-60	A	-60
BAUMGRUPPEN, HECKEN, GEBÜSCHE							Summe	9.648	21.450	11.802		
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	02.02.410	Baumreihe	22	10	318	3.816	6.996	3.180	A	3.180
11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	02.02.410	Baumreihe	22	22	36	0	792	792	A	792
	Verkehrsbegleitgrün, ohne Gehölzbestand	3	02.02.410	Baumreihe	22	19	180	540	3.960	3.420	A	3.420
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	02.02.430	Einzelbaum (hier: Fläche Kronentraufe von 49m² (9 Straßenbäume Rindstraße))	22	10	441	5.292	9.702	4.410	A	4.410

F (Gesamt)	Bestand	Planung	
18.671	230.007 WE	140.761 WE	WE A (Gesamt)
Wert in Prozent	100%	61%	-89.246

11.04.100	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	00.00.000	ohne Bilanz, bleibt unangestastet	0	0	100	0	0	0	0	0
-----------	------------------------------	---	-----------	--------------------------------------	---	---	-----	---	---	---	---	---

Damit ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Zwischenbilanz:

Bilanz (B- Plangebiet)

-89.246 WE

Nach der Zwischenbilanz sinkt der Wert des Geltungsbereichs im Zuge der Umsetzung von 230.007 WE im Bestand (100%) auf 140.761 WE in der Planung (61%). Dies ergibt im Zwischenergebnis eine Wertminderung von rund 39% (-89.246 WE).

Anschließend erfolgt die Einbeziehung für das B-Plangebiet relevanten Naturhaushaltsfunktionen.

Bilanzierung der Funktionsverluste

Naturhaushaltsfunktionen (nach Handlungsempfehlung)		betroffene Teilfläche		Funktionsminderungsfaktor	ermittelte Summe /
Kennzahl	Bezeichnung	Fläche in m²	Bezeichnung	(Einordnung B-Plangebiet)	ermitteltes Defizit
A 13.3	Biotische Ertragsfunktion	18.556	gesamter Geltungsbereich*	0,3	5.567
A 13.7	Grundwasserschutzfunktion	18.556	gesamter Geltungsbereich*	0,5	9.278
A 13.8	Bioklimatische Ausgleichsfunktion	18.556	gesamter Geltungsbereich*	0,5	9.278
A 13.9	Ästhetische Funktion	1.277	nur Biotop 07.03.200	0,5	639
Summe der Funktionsminderung					24.761
Defizit der Funktionsminderung					-24.761
Übertrag Defizit aus der Zwischenbilanz					-89.246
Summe der ermittelten Teildefizite (= Gesamtdefizit)					-114.007

* abzgl. 214 m² (im Bestand bereits versiegelt, Kap. 4.1.1)

Damit ergibt sich für das B-Plangebiet folgende Gesamtbilanz:

Bilanz (B- Plangebiet)	-114.007 WE
-------------------------------	--------------------

Mit Ergänzung der bilanzierten Funktionsminderung sinkt der Wert des Plangebiets um weitere 24.761 WE (11%). In Summe ergibt sich eine Wertminderung von rund 50% (114.007 WE). Zur Kompensation der verbleibenden Werteinheiten werden dazu zwei unterschiedliche Maßnahmen festgesetzt.

Ersatzmaßnahme E 1

Als Ersatzmaßnahme E 1 auf der Gemarkung Oelsa (OT der Stadt Rabenau) wird auf einer Fläche von 535 m² ein hochwertiges Biotop, eine Streuobstwiese, angelegt. Das entsprechende Flurstück 596/6 befindet sich in Besitz der Stadt Rabenau. Damit ist die Realisierung der Kompensationsmaßnahme gesichert.

Teilkompensation des Eingriffs - Anlage einer Streuobstwiese auf Ackerland in Oelsa

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biototyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biototyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x 8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x 8)	WE Wertminderung WEMind. (Sp. 7 x 8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-bedarf (WEMind. A)
SIEDLUNG, INFRASTRUKTUR, GRÜNFLÄCHEN								Summe	3.210	11.770	8.560	
Grün- und Freiflächen												
10.01.200	Ansaatgrünland als aktuelle Zwischensaat (sonst Ackerland/Intensivacker)	6	10.03.000	Streuobstwiese (§)	22	16	535	3.210	11.770	8.560	A	8.560

-7,51 % vom Gesamtdefizit

Mit der Ersatzmaßnahme E 1 wird eine Aufwertung um 8.560 WE erreicht. Nach dieser partiellen Kompensation verbleiben weitere -105.447 WE, welche zu kompensieren sind.

Ersatzmaßnahme E 2

Als weitere Maßnahme wird als Ausgleich für die im Zuge des Vorhabens entstehende Neuversiegelung die vollständige Beräumung einer ehemaligen Kleingartensparte auf dem Flurstück Nr. 302 der Gemarkung Rabenau festgesetzt. Das Flurstück befindet sich in Besitz der Stadt Rabenau, so dass die Umsetzung wie bereits bei der Ersatzmaßnahme E1 gesichert ist.

Die Beräumung umfasst den Abbruch aller Gartenlauben, Einfriedungen und Ausstattungselemente einschließlich ihrer Fundamente sowie die Fällung nichtheimischer Gehölze und der vollständigen Entsorgung allen anfallenden Materials und Mülls. Im Anschluss der Durchführung soll sich durch Sukzession ein standortgerechter Baumbestand (bzw. Wald) entwickeln.

Mit der Ersatzmaßnahme E 2 wird der Forderung nach vorrangiger Prüfung potenzieller Entsiegelungsmaßnahmen nach §15 BNatSchG und dem Entsiegelungserlass des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) vom 30.07.2009 nachgekommen. Die Durchführung der Maßnahme E 2 erfordert einen zeitlichen, finanziellen und logistischen sehr hohen Aufwand aufgrund der Standortbedingungen, deshalb wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Übereinkunft erzielt, dass mit der Umsetzung der Ersatzmaßnahme E 2 ein vollständiger naturschutzfachlicher Ausgleich erreicht wird.

Bilanzierung des Gehölzverlusts (Fällungen)

Die Bilanzierung der Baumfällungen erfolgt separat. Der Verlust von sechs Bäumen bzw. Großsträuchern kann über die Neupflanzungen innerhalb des B-Plangebiets und die grünordnerischen Festsetzungen kompensiert werden.

Baum-Nr.	Baumart wissenschaftl.	Baumart deutsch	StU in m	StD in m	KrD in m	Höhe in m	Ersatz in Stück	Anzahl einzelne Stämme
1	Picea abies	Fichte	1,04	0,33	5,00	9,00	1,00	1,00
2	Picea abies	Fichte	0,57	0,18	4,00	7,00	0,50	1,00
3	Betula Pendula	Hänge-Birke	1,26	0,40	10,00	16,00	1,00	1,00
4	Corylus avellana*	Gemeine Hasel*	2,20	0,70	5,00	5,00	2,00	mehrstämmig
5	Prunus mahaleb*	Felsen-Kirsche, Steinweichsel*	1,26	0,40	3,50	3,00	0,50	mehrstämmig
6	Prunus mahaleb*	Felsen-Kirsche, Steinweichsel*	1,57	0,50	4,50	4,00	0,50	mehrstämmig

Ersatzpflanzung Summe: 5,50

*Stammumfang = Basis (Strauch)

StU = Stammumfang

StD = Stammdurchmesser

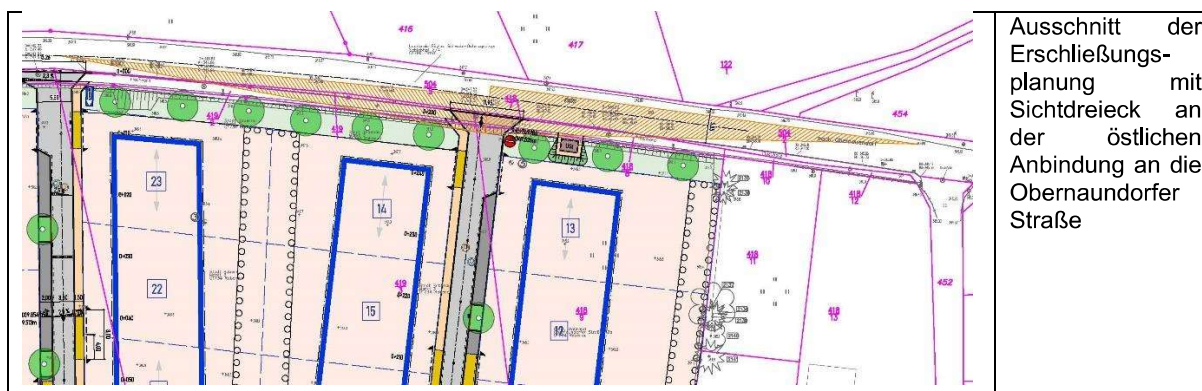
KrD = Kronendurchmesser

4.3 Verkehrserschließung

Straßenführung

Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets erfolgt über eine 3,50 m breite öffentliche Ringstraße im Einrichtungsverkehr, an der auf der Innenseite ein 1,50 m breiter Fußweg und an der Außenseite ein 2,0 m breiter Längsparkstreifen mitgeführt wird. An der Südseite der Ringstraße sind Stellflächen in Längsaufstellung für das Mehrfamilienhaus vorgesehen, diese sind jedoch nicht Teil der öffentlichen Erschließung.

Es ergeben sich zwei Anbindungen auf die übergeordnete K 9070 Obernaundorfer Straße. Die Erschließungsstraße wird so ausgelegt, dass ein Befahren mit dem Müllfahrzeug (3-achsig) bzw. Löschzug (Feuerwehr) gewährleistet wird.



Ausschnitt der Erschließungsplanung mit Sichtdreieck an der östlichen Anbindung an die Obernaundorfer Straße

Grundstückszufahrten

Die Zufahrten werden auf die funktionell erforderlichen Flächen beschränkt und mit Rundbord von der Straße getrennt. Die Grundstückszufahrten werden im Bebauungsplan als Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

4.4 Medienschließung

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes kann als gesichert angesehen werden:

Abwasser

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem. In Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband (AZV) Oelsabachtal wird das anfallende Schmutzwasser über Schacht M 186 in der Ringstraße in das weiterführende Mischwassernetz eingeleitet. Das Baugrundstück, welches über die Feldstraße erschlossen wird, leitet sein Schmutzwasser über Schacht M 172.4 in den Mischwasserkanal in der Feldstraße.

Niederschlagswasser

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers.

Durch den Abwasserzweckverband Oelsabachtal ist für den Regenwasseranteil eine Einleitmenge von $Q_{Dr} = 15 \text{ l/s}$ in das Mischwassernetz in der Ringstraße vorgegeben. Aufgrund der vorgegebenen Einleitmenge ist die Errichtung einer Retentionsanlage erforderlich. Für diesen Zweck ist im Bebauungsplan ein Grundstück für die Anlage eines zentralen, unterirdischen Regenrückhaltebeckens mit einem Einstauvolumen von 225 m^3 vorgesehen.

In einem dem Becken nachgelagertem Schacht ist ein vertikales Wirbelventil mit einem konstanten Abfluss von 15 l/s als Drosselorgan vorgesehen. Durch die Stadt Rabenau besteht weiterhin die Auflage, von dezentralen Grundstückszisternen (für Rückhaltung) mit einem Nennvolumen von 5 m^3 . Nach Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Rabenau wird auf die zusätzliche Vorentlastung durch die Grundstückszisternen in Hanglage (östlich) zur Straße verzichtet, da die Einbindehöhen das Pumpen von Regenwasser für diese Grundstücke erforderlich machen würde. Diese abschüssigen Parzellen erhalten einen regulären Regenwasserübergabeschacht.

Da keine Vorflut in unmittelbarer Nähe existiert, ist für den Havarie- bzw. Überflutungsfall geplant, den Notüberlauf des zentralen Regenrückhaltebeckens der öffentlichen Grünfläche (Gö1) zuzuführen, die im Südosten des Plangebiets in Form eines Spielplatzes mit der Funktion einer Retentionsfläche angelegt wird.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Wohngebiets kann über die Ringstraße im angrenzenden Wohngebiet oder über die Versorgungsleitung in der Obernaundorfer Straße hergestellt werden. Hierzu ist ein Vertrag zwischen dem Investor und der Wasserversorgung Weißeritzgruppe (WVG GmbH) abzuschließen, der die Voraussetzungen und Investitionen zur Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebiets regelt.

El

Die Versorgung mit Elektroenergie ist am Standort mit dem Bau einer Trafostation gesichert. Die im Plangebiet verlaufende Mittelspannungstrasse der SachsenEnergie (ENSO) muss zur Baufeldfreimachung in den geplanten Gehweg umverlegt werden.

Gas

Es ist keine Versorgung mit Gas im Baugebiet vorgesehen.

Fernmeldeversorgung

Eine telekommunikationstechnische Versorgung ist über das Netz der Deutschen Telekom oder über andere Anbieter möglich.

4.5 Löschwasser

Zur Versorgung des Wohngebiets mit Löschwasser wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 m³ gesetzt, der die 2-stündige Bereitstellung mit Löschwasser garantiert. Eine Entnahme aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich.

5. Planinhalt/ Begründung der Festsetzungen

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Begründung:

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rabenau und rundet im südlichen Bereich der Obernaudorfer Straße die Siedlungsentwicklung bis zu den Sportanlagen ab.

Das Baugebiet dient hauptsächlich der Wohnfunktion.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind zu Gunsten der Wohnnutzung ausgeschlossen.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im WA 1 mit 0,3 und im WA 2 mit 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Im WA 1 sollen in aufgelockerter Bauweise Eigenheime errichtet werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 wird der zulässige Höchstwert der GRZ nach BauNVO nicht ausgeschöpft, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und der Lage am Ortsrand bzw. den Übergang zur freien Landschaft gestalterisch gerecht zu werden. Im WA 2 wird mit der Mehrfamilienhausbebauung und einer GRZ von 0,4 das Maß zulässige Maß i.S. der BauNVO übernommen. Die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 BauNVO sind zulässig.

Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittige Straßenhöhe des an das Grundstück angrenzenden Abschnittes der vorhandenen Erschließungsstraße.

Die maximale Firsthöhe wird im Wohngebiet WA 1 mit 9,50 m und im Wohngebiet WA 2 mit 13,00 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird im Wohngebiet WA 1 mit 6,50 m und im Wohngebiet WA 2 mit 10,00 m festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse im WA 1 ist mit 2 Vollgeschossen für Einfamilienhäuser und im WA 2 mit maximal 3 Vollgeschossen für die Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punktes einer vorhandenen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt entspricht dem planerischen Bestimmtheitsgebot, wenn im Zuge der Realisierung des B-Planes eine erhebliche Veränderung dieses Punktes nicht zu erwarten ist. Dies ist gesichert, da der Erschließungsträger vor Beginn der Hochbaumaßnahmen die Erschließungsstraße auf der Grundlage des mit der Stadt Rabenau abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages fertiggestellt hat.

Die differenzierten Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen im WA 1 und WA 2 in Verbindung zu den zulässigen Dachneigungen und Geschossigkeiten soll gewährleisten, im Höhenbild des Baugebietes eine harmonische Dachlandschaft ohne einzelne deutliche Überhöhungen zu erreichen.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Firstrichtung ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Innerhalb der WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von:

- Terrassen um maximal 3,00 m
- Balkonen und Vordächern von Hauseingängen um maximal 1,60 m

zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der Bauweise der Umgebungsbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hinsichtlich ihrer Lage durch Baugrenzen festgesetzt. Für Terrassen, Balkone und Vordächer werden Ausnahmen von den Baugrenzen zugelassen. Dies soll den Bauherren ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit garantieren.

Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum bzw. zu der südlich angrenzenden Bebauung sicherzustellen.

5.1.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgarage

Innerhalb des WA 1 sind 2 Stellplätze/ Garagen pro Einzelhaus nachzuweisen.

Im WA 1 sind Stellplätze/Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 2 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

Eine Tiefgarage ist nur innerhalb des WA 2 innerhalb in der durch Planeintrag festgesetzten Fläche TGa zulässig.

Es ist nur die festgesetzte Tiefgaragenrampe zulässig. Im Falle einer Grundstücksteilung im WA 2 muss auch die Tiefgarage des abgeteilten Grundstückes über diese Rampe erreichbar sein.

Die festgesetzte Umgrenzung der zulässigen Tiefgarage darf für Lichtschächte um bis zu 1 m überschritten werden. Die Lichtschächte sind ebengleich mit der jeweiligen Geländeoberfläche einzubauen.

Begründung:

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr die Gewährleistung eines städtebaulich ansprechenden Siedlungsbildes unterstützt. Weitere öffentliche

Stellplätze werden im Bereich der Erschließungsstraße als Längsparkstreifen durch den Vorhabenträger hergestellt.

5.1.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist als öffentlicher Straßenraum mit Straße, Fußwegen, PKW-Stellplätzen und Baumstandorten einschließlich Pflanzscheiben zu gestalten. Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

Die Straßenverkehrsfläche ermöglicht mit ihrer mittleren Breite von 7,00 m den Bau eines einseitigen Fußweges von 1,50 m Breite, einer 3,50 m breiten Straße im Einrichtungsverkehr und einem 2,0 m breiten Streifens für PKW-Stellplätze und Baumstandorte gemäß den grünordnerischen Festsetzungen. Damit ist eine geordnete und für alle Verkehrsteilnehmer sichere Nutzung des öffentlichen Straßenraumes gegeben.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten. Die Unterbauung mit Einrichtungen der Löschwasserversorgung ist zulässig.

Begründung:

Mit der Festsetzung eines öffentlichen verkehrsberuhigten Bereiches wird der Tatsache Rechnung getragen, dass über diese Fläche verschiedene Nutzungen geführt werden, die der gesicherten Erschließung des Wohngebietes dienen. Einerseits kann die unterirdische Regenrückhalteanlage zu Wartungs- und Kontrollzwecken erreicht werden und andererseits ist in diesem Bereich die Löschwasserzisterne eingeordnet, die im Havariefall durch die Feuerwehr erreichbar sein muss. Ein weiterer Aspekt ist die Sicherung einer Zufahrt für ein Baugrundstück, welches nicht direkt an die öffentliche Straße angrenzt.

Einfahrten an Grundstücken

Die in der Plandarstellung festgesetzten Grundstückszufahrten sind einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung von Grundstückszufahrten gibt sowohl dem Vorhabenträger als auch den privaten Bauherren Sicherheit bei der Planung und Realisierung des Baugebietes. Insbesondere bei der Einordnung von Stellplätzen und Straßenbäumen ist es unumgänglich, dass bestimmte Mindestmaße eingehalten werden können, die mit willkürlich festgelegten Einfahrten nicht realisierbar wären.

5.1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1, Nr.12 BauGB) sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1, Nr.14)

Anfallendes Niederschlagswasser ist aufgrund der vorgegebenen Einleitmenge $Q_{Dr} = 15 \text{ l/s}$ über ein Retentionsbecken abzuleiten. Dieses ist als unterirdisches Fertigteilbecken mit einem Einstauvolumen von 225 m^3 mit nachgelagertem Drosselschacht auszuführen.

Begründung:

Durch den Abwasserzweckverband Oelsabachtal ist die festgesetzte Einleitmenge auf Grund der hydraulischen Gegebenheiten des Mischwassernetzes in der südlich vom Plangebiet liegenden Ringstraße vorgegeben worden. Die Drosselung auf die vorgegebene Einleitmenge ist nur durch eine Rückhalteanlage, die als unterirdisches Bauwerk ausgeführt wird, in Verbindung mit einem gedrosselten Abfluss möglich.

Zur Versorgung des Wohngebietes mit Löschwasser wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 m³ innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, der die 2-stündige Bereitstellung von Löschwasser garantiert.

Begründung:

Da aus dem Trinkwassernetz kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, ist die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden mittels einer Zisterne bereitzustellen.

An der Obernaundorfer Straße ist ein Trafostation zu errichten, die dafür benötigte Fläche wird von der öffentlichen Grünfläche Gö2 ausgespart.

Begründung:

Der Bau der Trafostation ist zur Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie erforderlich. Insbesondere unter dem Aspekt der E-Mobilität wird somit den zu erwartenden erhöhten Leistungsanforderungen zur Ladung der E-Fahrzeuge Rechnung getragen.

5.1.7. öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche Gö 1 mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Spielbereich für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

Die Geländegestaltung ist so vorzunehmen, dass die Funktion einer Retentionsmulde mit einem Volumen von 200 m³ erfüllt wird. Der Spielplatz ist einzufrieden und mit einem Tor zu versehen.

Die Randbereiche sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es gilt Pflanzliste 1.

Begründung:

Der öffentliche Spielplatz soll auf Grund der Größe des Baugebietes den etwas älteren Kindern von etwa 6-12 Jahren einen Treffpunkt für soziale Kontakte und Möglichkeiten gemeinsamen Spiels bieten, die innerhalb der privaten Baugrundstücke nicht realisierbar sind.

Mit Einordnung des Spielplatzes am tiefsten Punkt des Baugebietes bietet sich darüber hinaus die Möglichkeit, den Spielplatz so zu gestalten, dass er kurzzeitig eine Regenwasserspitze aufnehmen kann, die im Falle eines bis zu 30-jährigen Regenereignisses auftreten kann und bei dem das unterirdische Regenrückhaltebecken überlaufen wird. Durch einen geordneten Überlauf und die Ableitung in den Bereich des Spielplatzes kann dieses Regenereignis in dem errechneten Umfang von 200 m³ schadlos zurückgehalten werden. Für diesen Fall ist der Spielplatz eingefriedet und ist mit einem Tor versehen, welches bei einem sich abzeichnenden Einstau geschlossen wird. Da das unterirdische Regenrückhaltebecken einen gedrosselten Abfluss hat, wird das Wasser aus dem Spielplatz in dieses Becken zurückgepumpt, sobald es leer gelaufen ist, was innerhalb von etwa 4 Stunden ohne weiteren Regen geschieht. Damit ist der Spielplatz innerhalb kürzester Zeit wieder nutzbar.

Die randliche Begrünung des Spielplatzes soll der Böschungssicherung dienen, ebenso der Erhöhung der Biodiversität aber auch der Verschattung und damit der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse.

Die öffentliche Grünfläche Gö 2 ist als Schutz- und Grenzbepflanzung zwischen der Obernaundorfer Straße und dem WA 1 zu gestalten. Es sind flächendeckend Sträucher zu pflanzen sowie Bäume gemäß der Plandarstellung und auf Dauer zu unterhalten.

Es gilt Pflanzliste 1.

Qualität und Größenbindung: Hochstamm StU 18-20 cm

Begründung:

Die öffentliche Grünfläche parallel zur Obernaundorfer Straße soll eine Abschirmung zwischen der Straße und den Wohnbauflächen bewirken. Mit der Anpflanzung von freiwachsenden Sträuchern und hochstämmigen Laubbäumen wird eine optische Abgrenzung erreicht und eine Minderung von Licht- und Staubimmissionen aus dem Betrieb der Straße. Die Anpflanzungen dienen auch der Erhöhung der Biodiversität und der Verschattung und damit der Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse.

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

Flächenbefestigung

Für die Befestigung von PKW- Stellplätzen und Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine/ Schotterrasen) zu verwenden.

Begründung:

Die wasserdurchlässigen und begrünten Bodenbeläge dienen der Verbesserung des Retentionsvermögens und der Reduzierung des Abflussbeiwertes, so dass damit die abzuleitende Niederschlagsmenge minimiert wird. Gleichzeitig wird mit begrünten Belägen der sommerlichen Überhitzung entgegengewirkt und somit eine Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse erreicht.

Kompensationsmaßnahme Artenschutz

An dem mehrgeschossigen Gebäude im WA 2 sind unter der Traufe 10 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die Nistschalen sind gut geschützt unter der Traufe oder einem genügend großen Dachvorsprung und nicht direkt über Fenstern anzubringen.

Begründung:

Die Nisthilfen für Mehlschwalben werden auf Basis der gutachterlichen Empfehlung des NSI Dresden festgesetzt, um in regionaler Hinsicht die Population der Mehlschwalben zu stärken.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Ersatzmaßnahme E1 – Streuobstwiese

Auf einer Teilfläche von 535 m² des Flurstückes 596/6 der Gemarkung Großoelsa ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen und Ansaat einer extensiven Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum Hochstamm, StU 12-14 cm

Begründung:

Die naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat ein Defizit ergeben, welches innerhalb des Territoriums der Stadt Rabenau kompensiert werden soll. Mit der festgesetzten Maßnahme auf einem städtischen Grundstück wird ein Teil des Defizits kompensiert.

Ersatzmaßnahme E2: Beräumung und Renaturierung Kleingartenanlage

Auf einer Teilfläche von 2.000 m² des Flurstückes 302 der Gemarkung Rabenau ist eine aufgelassene Kleingartenanlage vollständig zurückzubauen, standortfremde Gehölze sind zu entfernen und die Fläche ist sukzessiv als Wald zu entwickeln.

Begründung:

Die naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat ein Defizit ergeben, welches innerhalb des Territoriums der Stadt Rabenau kompensiert werden soll. Mit der festgesetzten Maßnahme auf einem städtischen Grundstück wird ein vollständiger Ausgleich des Defizits erreicht. Da das Flurstück nur sehr schwer erreichbar ist, kommen die erhöhten Aufwendungen zum Rückbau und zur Entseelung der Kompensation zugute. Durch die Lage am Waldrand ist das Entwicklungsziel als Waldfläche vorgegeben und sinnvoll.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Auf den Baugrundstücken westlich der Erschließungsstraße im WA1 sind Rückhalteräume (Zisternen) mit einem Volumen von 5 m³ (zusätzlich zu einem etwaigen Nutzspeicher) als Retentionsspeicher zu schaffen.

Begründung:

Durch die Stadt Rabenau besteht die Auflage, beim Neubau privater Wohngebäude dezentrale Grundstückszisternen (für Rückhaltung) mit einem Nennvolumen von 5 m³ zu errichten. Damit soll das öffentliche Kanalnetz, zusätzlich zu dem im Plangebiet vorgesehenen zentralen Regenwasserspeicher, weiter entlastet werden.

5.1.9 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im WA 2 ausgewiesene Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Oelsabachtal zu belasten.

Begründung:

Das Leitungsrecht dient dem Kanal, der als Notüberlauf vom zentralen Regenwasserspeicher bis zum öffentlichen Spielplatz verlegt werden soll. Somit kann sichergestellt werden, dass Regenwasser aus Regenereignissen über den Bemessungsregen hinaus schadlos abgeführt werden können.

5.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Außenlärmpegel / Luftschalldämmung

Die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile der Wohngebäude ist entsprechend DIN 4109 vorzunehmen. Der hierfür anzusetzende Rechenwert "maßgeblicher Außenlärmpegel" darf für Schlafräume in den Nachtstunden 60 dB(A) nicht überschreiten. Bis zu einem Abstand von 40 m von der nördlichen B-Plan-Grenze sind für lärmzugewandte Fassaden aufgrund des Verkehrslärmpegels für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Begründung:

Da das Plangebiet im Norden von der Kreisstraße K9070 begrenzt wird und im Südosten der Sportplatz mit Sporthalle angrenzt, wurden in einer Schallimmissionsprognose die im Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (Verkehrslärm und Sportanlagenlärm) berechnet und mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten bzw. Grenzwerten für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) verglichen. Zusätzlich wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 berechnet, welcher bei der Umsetzung des B-Planes die Grundlage zur Dimensionierung des Schallschutzes der Außenbauteile der Wohngebäude bildet. Im Ergebnis kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verkehrslärm von der Obernaundorfer Straße nachts zu Überschreitungen des zulässigen Außenraumpegels führen kann.

Deshalb sind für Schlafräume an Fassaden mit Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) nach DIN 18005-1 schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, da das Öffnen von Fenstern zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des Schlafes führen würde.

Dies betrifft die lärmzugewandten Fassaden der Gebäude der 1. und 2. Bebauungsreihe – mit einem Abstand zur nördlichen B-Plan-Grenze von weniger als 40 Metern.

Einsatz erneuerbarer Energien

Innerhalb des WA 1 und des WA 2 sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlagen zulässig, Solaranlagen dürfen nicht über die Dach- und Wandflächen der Gebäude hinausgehen. Windkraftanlagen sind unzulässig.

Begründung:

Dem Bedürfnis und Erfordernis nach Einsatz regenerativer Energien wird Rechnung getragen. Als eine mögliche Maßnahme zur CO₂ –Reduktion kommt der Einsatz erneuerbarer Energien in Frage. Zudem soll durch die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern langfristig die Versorgungssicherheit verbessert werden. Deshalb werden Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in WA 1 und WA 2 als Nebenanlagen zugelassen. Die dazu notwendige räumliche Unterordnung gegenüber der Hauptnutzung wird erreicht, indem Solaranlagen nicht über die Dach- oder Wandfläche des Gebäudes hinaus gehen.

Die Errichtung von Windkraftanlagen, darin sind auch Mikrowindkraftanlagen enthalten, ist wegen der zu erwartenden visuellen Störungen durch die Rotation ausgeschlossen.

5.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

Im Bereich der Fläche PF 1 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Baugrundstück mindestens 2 hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Anpflanzung von Koniferen ist innerhalb der Fläche PF 1 nicht zulässig.

Qualität und Größenbindung: Baum – Hochstamm, StU 12-14 cm

Begründung:

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Privatgrundstücke mit Obstbäumen im zentralen Bereich des Plangebietes soll dem Übergang von städtischen Strukturen hin zum ländlich geprägten Raum Rechnung tragen und die innere Durchgrünung des Baugebietes fördern. Mit Obstbäumen wird zudem den Aspekten der Nachhaltigkeit Rechnung getragen und ein Beitrag zur insektenfreundlichen Gestaltung von Grünflächen geleistet.

Im Bereich der Flächen PF 2 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

Je Baugrundstück sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 30 % betragen.

Qualität und Größenbindung: Baum – Hochstamm, StU 16-18 cm, Sträucher- Ballenware, 5 Tr. 60-100 cm

Begründung:

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Privatgrundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern in der äußeren Randlage des Baugebietes dient der äußeren Begrünung als Strukturierung zu angrenzenden Bauflächen oder als Abgrenzung und Übergang zur unverbauten Landschaft.

Entlang der Planstraße sowie an der Obernaundorfer Straße sind entsprechend der Plandarstellung Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Qualität und Größenbindung: Baum – Hochstamm 4x v., mit Ballen, StU 20-25 cm

Begründung:

Straßenbegleitende Laubbäume bilden ein Grundgerüst der inneren Durchgrünung des Baugebietes. Da sie bereits mit den Erschließungsmaßnahmen gepflanzt werden, sind sie mit ihren vielfältigen Funktionen u.a. für den Artenschutz und als Schattenspender sehr früh wirksam.

Fassadenbegrünung:

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.

Es ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Pflanze gemäß Pflanzliste 2 vorzusehen.

Begründung:

Fassaden, die auf einer Länge von 5 m oder mehr ohne Gliederung sind, sollen mit Klettergehölzen begrünt werden, um den Grünanteil im Baugebiet generell zu erhöhen. Damit ergeben sich neben gestalterischen Vorteilen auch positive Effekte für das Mikroklima und die Arten- und Biotopvielfalt.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und je 100 m² bebauter Grundfläche ist zusätzlich zu den Pflanzbindungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Begründung:

Die Festsetzung dient der inneren Begrünung des Baugebietes in Abhängigkeit vom Grad der Überbauung. Je höher die überbaute Grundfläche ist, desto mehr Bäume sind zu pflanzen. Damit erfolgt direkt auf den jeweiligen Baugrundstücken ein Ersatz für den Eingriff durch die Versiegelung.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Obstbäume:

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Prunus avium	Kultur-Süßkirsche in Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna / laevig.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste 2

Klettergehölze

Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Rosa spec.	Kletterrosen
Clematis spec.	Waldrebe, Clematis

Begründung:

Die Pflanzlisten geben einen Rahmen für die Gehölzauswahl im öffentlichen und im privaten Bereich vor. Dabei sind ausschließlich Laubgehölze aufgeführt, die dem Charakter eines Wohngebietes in Stadtrandlage entsprechen, die eine gewisse Hitzeresilienz haben und die auch mit verschiedenen Blühaspekten ästhetisch anspruchsvoll und insektenfreundlich sind.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Als Dachform sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen 15° bis 48° und für Hauptgebäude mit drei Vollgeschossen 15° bis 25°.

Flachdächer sind nur auf Nebenanlagen/ Garagen zulässig.

Als Material für die Dachhaut sind Dachsteine, Schiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Die zulässige Farbe des Deckungsmaterials liegt im Bereich rot, braun und anthrazit.

Begründung:

Mit den Vorgaben zur Dachgestaltung soll die Typik der umliegenden Bebauung im Westen und Süden aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Differenzierung der Dachneigung in Abhängigkeit zu der Geschossigkeit ist erforderlich, um die absolute Höhe der einzelnen Gebäude im zueinander ausgewogenen Rahmen zu halten.

Die Zulässigkeit von Flachdächern wird auf Garagen und Nebenanlagen beschränkt, damit bleibt das Hauptgebäude mit einem Sattel- bzw. Walmdach für das äußere Erscheinungsbild dominierend. Bei der Wahl der Dachhaut wurde ebenfalls die vorherrschende Material- und Farbwahl der Umgebung zu Grunde gelegt.

Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Fassadenmaterialien nur zulässig: Holz, Putz, Mauer- und Natursteine. Nur für den Sockelbereich ist Sichtbeton zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Begründung:

Mit den Festsetzungen der zulässigen Materialien sollen Fassaden aus Blech und Beton ausgeschlossen werden, da sie nicht dem Charakter der Wohnbebauung aus der Umgebung des Baugebietes und der Stadt Rabenau insgesamt entsprechen.

Farbgestaltung der Fassaden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind der umgebenden Bebauung angepasste gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sowie Signalfarben und Leuchtfarben sind unzulässig.

Begründung:

Mit den Vorgaben zur Farbgebung wie auch der Materialität soll ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit im Baugebiet sichergestellt werden, da die Farben der Fassadenoberflächen im Zusammenwirken mit den übrigen Gebäuden einer Straße oder eines Quartiers den öffentlichen Raum wesentlich prägen.

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen sind nur als Zäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Die Höhe der Zäune ist auf maximal 1,60 m begrenzt.

Für die Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Hecken und Strauchpflanzungen, ist ein Mindestabstand von 0,5 m erforderlich. Dies gilt nicht an Grenzen zu Fußwegen.

Begründung:

Mit der Festsetzung zu einer relativ einheitlichen Gestaltung von Einfriedungen in Form von Zäunen mit senkrechten Stäben sowie geschnittenen Laubgehölzhecken wird der Charakter des Stadtrandes im Übergang zum ländlichen Raum unterstrichen. Gleichzeitig wird erreicht, dass gestalterische Gemeinsamkeiten zu einer typischen Gebietscharakteristik führen werden. Mit der Benennung von Laubgehölzen als Heckenpflanzen werden die Koniferen, wie Lebensbaum oder Wacholder, indirekt als Heckenpflanzen ausgeschlossen.

5.3 Hinweise

Im Teil B Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Hinweise zu Artenschutz, zu archäologischen Fundstellen, zum Bodenschutz, zu Radon und zum Umgang mit Schichtenwasser im Boden aufgeführt, die aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange übernommen sind. Deshalb ist keine Begründung dafür erforderlich. Analog sind unter den Hinweisen die Angaben zur medientechnischen Erschließung des Plangebietes aufgeführt (siehe auch Punkt 4.4.)

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich	18.770 m ²	100 %
Wohnbaufläche (Bruttobauland)	14.906 m ²	80 %
Straßenverkehrs- und Fußwegflächen	2.305 m ²	11 %
Öffentliche Grünflächen	1.222 m ²	7 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	337 m ²	2 %

7. Auswirkungen der Planung/ Plandurchführung

7.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Entsprechend § 2a Nr. 2 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzulegen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholungspotenzial sowie Mensch, Kultur und Sachgüter dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und als Anlage beigefügt.

7.2 Bodenordnung

Der städtebauliche Entwurf folgt im Wesentlichen den aktuellen Grundstücksgrenzen. Eine Bodenordnung mit einem planbetroffenen Dritten ist nicht erforderlich, da sich die betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Die externen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Flächen realisiert, die sich im Eigentum der Stadt Rabenau befinden.

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist zwischen der Stadt Rabenau und dem Erschließungsträger vorgesehen. Im Vertrag wird die Umsetzung der Erschließung und die Realisierung der externen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen vereinbart.

8. Verfahren

Das Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Vollverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Am 19.06.2017 wurde vom Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Alten Ziegelei“ für die Flurstücke 420/8, 418/9 und 419/3 der Gemarkung Rabenau. gefasst; der Beschluss wurde im Ortsblatt vom 14.07.2017 bekannt gemacht.

Im Zuge der weiteren Planungen wurden Teilflächen der Flurstücke 418/7, 418/8, 419/1, 419/2, 420/6 und 420/7 der Gemarkung Rabenau ebenfalls in die Planung einbezogen. Dies wurde mit Beschluss Nr. 56/2021 des Stadtrates am 13.12.2021 bestätigt und am 14.01.2022 im Ortsblatt veröffentlicht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.01.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Es äußerten 18 Behörden und Nachbargemeinden zum Planentwurf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand November 2021 einschließlich Begründung mit Anlagen dazu konnten in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 im Rathaus eingesehen werden. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit im Beteiligungsportal zur Einsichtnahme bereitgestellt und somit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Termine wurden ortsüblich bekannt gemacht im Ortsblatt. Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen und im Stadtrat am 04.07.2022 behandelt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung und Anlagen wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

- Ergänzung der Bemaßung der Baufelder;
- Anpassung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung;
- Ergänzung einer weiteren externen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme;
- Ergänzung einer Festsetzung zur artenschutzrechtlichen Kompensation;
- Ergänzende Festsetzungen zum Immissionsschutz;
- Neustrukturierung der Planungsunterlagen;

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3785), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3908)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 9. Februar 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 243)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 01. Juni 2022, Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 366)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134))