

# STADT RABENAU



## Ergänzungssatzung „Oelsa, Erich-Weinert-Straße 2“ Rabenau

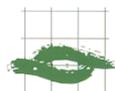
### Begründung



Planfassung: März 2022



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



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann  
Wasstraße 8, 01219 Dresden  
[www.buero-grohmann.de](http://www.buero-grohmann.de)

## 1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am 28.03.2022 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für Teile der Flurstücke 50/41 und 50/44 der Gemarkung Kleinoelsa beschlossen.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende Bebauung mit einem neuen Wohngebäude (Einfamilienhaus) hergestellt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau teilweise als Gemischte Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die mit der vorliegenden Ergänzungssatzung beabsichtigte städtebauliche Entwicklung mit den langfristig bestehenden Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Oelsa der Stadt Rabenau in Übereinstimmung steht. Die Stadt Rabenau hat dementsprechend noch einmal geprüft, ob die geplante geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist und kommt zu dem Ergebnis, dass dies im vorliegenden Fall aufgrund der bereits bestehenden Nachbarbebauung südlich des Satzungsgebietes zutrifft.

Die potenzielle Baufläche befindet sich trotzdem 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 im Bereich der Erich-Weinert-Straße eindeutig gegeben.

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 wenige ergänzende Festsetzungen nach § 9 BauGB in die Satzung aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der neuen Bebauung dem vorhandenen Ortsbild und der Bebauungsstruktur weitestgehend entspricht.

Dazu wird die mögliche überbaubare Grundstücksfläche in Form eines Baufensters festgesetzt um sicherzustellen, dass ein aus planungsrechtlicher Sicht mögliches Einfügen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet ist und eine klare Regelung hinsichtlich der Lage des künftigen Gebäudes auf dem Grundstück besteht.

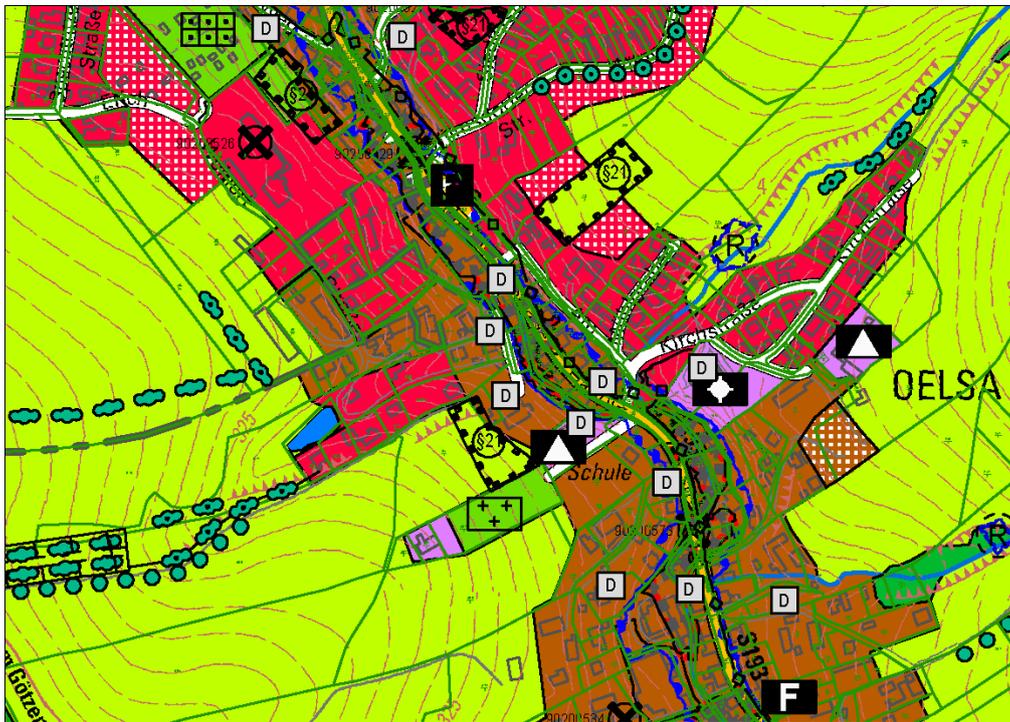
Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit und der zulässigen Dachform wird ein grober Rahmen gesetzt, um ein mögliches Verfremden des vorhandenen baulichen Erscheinungsbildes auszuschließen.

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 Teile der Flurstücke 50/41 und 50/44 der Gemarkung Kleinoelsa mit einer Gesamtfläche von ca. 1.056 m<sup>2</sup>.

## Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## Standortfotos



Blick auf das Satzungsgebiet bzw. den künftigen Eigenheimstandort von Südwesten



Blick auf die geplante Ausgleichsfläche nordöstlich des Eigenheimstandortes



Zufahrt vom Wendepplatz Erich-Weinert-Straße an der Grenze der Flurstücke 50/41 und 50/44



Blick vom Wendeplatz auf die bestehende Bebauung Erich-Weinert-Straße 2 und 3

### 3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt vom Wendeplatz der Erich-Weinert-Straße aus über die vorhandene Zufahrt zwischen den Wohngebäuden Erich-Weinert-Straße 2 und 3. Sämtliche Flurstücke im Bereich der Ergänzungssatzung und auch südlich des Satzungsgebietes befinden sich im Eigentum des künftigen Bauwerbers.

Diese vorhandene Zufahrt ist damit rechtlich gesichert und von ihrem Ausbauzustand her als ausreichend zu betrachten.

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

Die Entwässerung in Oelsa erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal auf der Erich-Weinert-Straße eingeleitet. Die Einbindung des Schmutzwassers in den Kanal soll mit einer Rohrnennweite DN 150 hergestellt und über einen Kontrollschacht mit der öffentlichen Abwasseranlage verbunden werden.

Das anfallende Regenwasser ist in einer ausreichend dimensionierten Zisterne mit Rückhaltung bei Starkniederschlag (Retentionszisterne) im Grundstück zu sammeln und über einen Überlauf in den Regenwasserkanal in der Erich-Weinert-Straße anzuschließen.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist prinzipiell möglich. Der anliegende Ruhedruck beträgt maximal 2,5 bar und der Fließdruck mindestens 1,9 bar.

Für die Medien Elt und Telekommunikation ist ebenfalls von einer gesicherten Anschlussmöglichkeit auszugehen.

#### **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.

Oelsa ist ein Ortsteil der Gemeinde Rabenau und liegt ca. 2 km südöstlich von Rabenau und 6-8 km südlich von Dresden. Der Ort befindet sich im Norden des Naturraums Unteres Osterzgebirge. Oelsa erstreckt sich entlang des Oelsabaches. Die mittleren Jahresniederschlagssummen im Gebiet liegen bei ca. 680-700 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Kurort Hartha bei Tharandt, der ca. 10 km westlich von Oelsa liegt, bei 8,1 °C. Das Plangebiet befindet sich nahe dem Zentrum des Ortes Oelsa westlich der „Erich-Weinert-Straße“ und nördlich der „Hauptstraße“ auf einer Höhe von ca. 320 – 325 m ü. NN.

Innerhalb des von 1.056 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches soll ein neues Gebäude entstehen, was zu einer Neuversiegelung von ca. 200-250 m<sup>2</sup> 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. Teile des Satzungsgebietes sind bereits versiegelt. Laut digitaler Bodenkarte (vgl. interaktive Karten des LfULG) werden die Leitböden im Bereich der Ergänzungssatzung durch einen Lockersyrosem-Regosol aus gekipptem Schluffschutt gebildet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist ein Teich, der ca. 40 m südlich des Plangebietes liegt. Vom Teich fließt der verrohrte Zanograben Oelsa von West nach Ost und mündet in den Oelsabach. Der Oelsabach fließt im Osten in einem Abstand von ca. 144 m zum Geltungsbereich von Südost nach Nordwest. Beide Bäche sind ein Gewässer 2. Ordnung. Der Oelsabach mündet später in die Rote Weißeritz. Zwischen dem Teich, dem Graben, dem Oelsabach 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) für den größten Teil des Geltungsbereichs mit hoch bewertet. Eine Teilfläche im Westen wird mit sehr hoch bewertet. Bei einer Fassung und Ableitung des durch die geplante Bebauung zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in den Oelsabach 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 in einer ausreichend dimensionierten Zisterne mit Rückhaltung bei Starkniederschlag (Retentionszisterne) im Grundstück gesammelt und über einen Überlauf in den Regenwasserkanal in der Erich-Weinert-Straße angeschlossen werden soll und das Vorhaben eine geringe Größe hat und zu einer geringen Neuversiegelung führt, 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 gehörte zu einem landwirtschaftlichen Betriebsstandort und wird aktuell als Garten, Spielplatz und Lagerflächen intensiv genutzt. Auf dem Grundstück werden Holz und Baumaterialien gelagert. Es gibt ein kleineres Gartenhäuschen, Garagen, versiegelte Flächen, einen Schotterweg, intensiv gepflegte Wiesenflächen und Sträucher. Im Nordosten schließen sich weitere Gartenflächen und eine intensiv gepflegte Wiese an. Im Westen grenzt eine junge Streuobstwiese an den Geltungsbereich. An der südlichen Grenze verläuft ein versiegelter Anliegerweg. Nach Norden, Osten und Süden schließen sich im Umfeld weitere Wohnbebauung mit Gärten an.

Das Gebäude, die Lagerflächen, der Spielplatz und die versiegelten Flächen haben einen geringen Biotopwert. Die Gartenflächen haben einen nachrangigen Biotopwert. Insgesamt hat das Plangebiet einen geringen bis nachrangigen Biotopwert.

Aufgrund der Gebäude, der versiegelten Flächen und der intensiven Nutzung, sowie 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.

In Abstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer ist es geplant auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 50/41 und Nr. 50/44 der Gemarkung Kleinoelsa von 416 m<sup>2</sup> mindestens 8 Obstbäume zu pflanzen und eine Streuobstwiese anzulegen. Diese Fläche wird aktuell als Garten und Wiese intensiv genutzt.

Durch diese Maßnahme kann eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht werden.

Mit der Anlage einer Streuobstwiese auf einer intensiv genutzten Garten- und Wiesenfläche 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 durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Im Norden, 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 der vorhandenen Streuobstwiese, einer daran im Westen angrenzenden Baumreihe außerhalb des Satzungsgebietes, der weiteren geplanten Eingrünung des Plangebietes an der nördlichen 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.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Streuobstwiese, die als „Streuobstwiese in Oelsa“ im Biotopverzeichnis unter der Biotopnummer 5047U108520 eingetragen und als Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. mit §21 SächsNatSchG geschützt ist. Die Entfernung beträgt ca. 120 m. Nördlich befindet sich in einem Abstand von ca. 180 m eine weitere geschützte Streuobstwiese. Diese ist als „Streuobstwiese in Kleinoelsa“ im Biotopverzeichnis unter der Biotopnummer 5047U108120 eingetragen. Eine Betroffenheit der Streuobstwiesen kann aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen, des Erhalts von Gartenflächen und der Bebauung mit nur einem Gebäude auf den angrenzenden Flurstücken ausgeschlossen werden. Westlich des Plangebietes verläuft in ca. 935 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tal der Roten Weißeritz“. In einer Entfernung von ca. 935 m befindet sich westlich des Geltungsbereiches eine Teilfläche des FFH- Gebietes „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ mit der Eu- Nr. 5047-301. Ebenfalls 935 m entfernt im Westen 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 Ackerflächen, Verkehrswege, Orte und Grünflächen ausgeschlossen werden.