ifs. GmbH
Institut für Freiraum und Siedlungsentwicklung

ENTWURF

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rabenau
Bereich des Bebauungsplans „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“

Begründung

Fassung vom 01. November 2023

ifs. GmbH
Institut für Freiraum und Siedlungsentwicklung

Vorhaben

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rabenau
Bereich des Bebauungsplans „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33"

Auftraggeber

Stadt Rabenau
Markt 3
01734 Rabenau

Verfasser

ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung GmbH
Großenhainer Straße 15
D-01097 Dresden
fon +49 (0) 351 40 75 44 12
info@ifs-er.de
www.ifs-er.de

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Sabine Bemmerer
Dr. Torsten Schmidt (Projektleiter)

Inhaltsverzeichnis

0 Ausgangssituation.....4
0.1 Rechtsgrundlagen.....4
0.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....4
0.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen – übergeordnete Planungen.....6
1 Anlass und Ziele der Planung, Begründung.....7
Anlage: Umweltbericht.....11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage innerhalb des Ortsteils Oelsa.....5
Abbildung 2: Auszug aus der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumstruktur).....6
Abbildung 3: Bisherige und neue Ausweisung des Flächennutzungsplans.....8
Abbildung 4: Auszug aus der seit 2019 rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau mit Darstellung der Lage der bestehenden Kompensationsfläche auf Flurstück 50/33 (ohne Maßstab).....9

0 Ausgangssituation

0.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Rabenau (Gehölzschutzsatzung Rabenau), in Kraft seit dem 1. Januar 2016
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Diese Begründung hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

0.2 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Oelsa, Gemarkung Kleinoelsa, an der Erich-Weinert-Straße (s. Abb. 1).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha und wird wie folgt begrenzt:

- nordöstlich durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erich-Weinert-Straße)
- südöstlich durch geplante bzw. realisierte Wohnbebauung
- südwestlich durch Grünflächen im Siedlungsrandbereich und anschließende Ackerflächen
- nordwestlich durch den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für Wohnbebauung (auf den zwei angrenzenden Flurstücken wurde bereits je ein Einfamilienhaus errichtet)

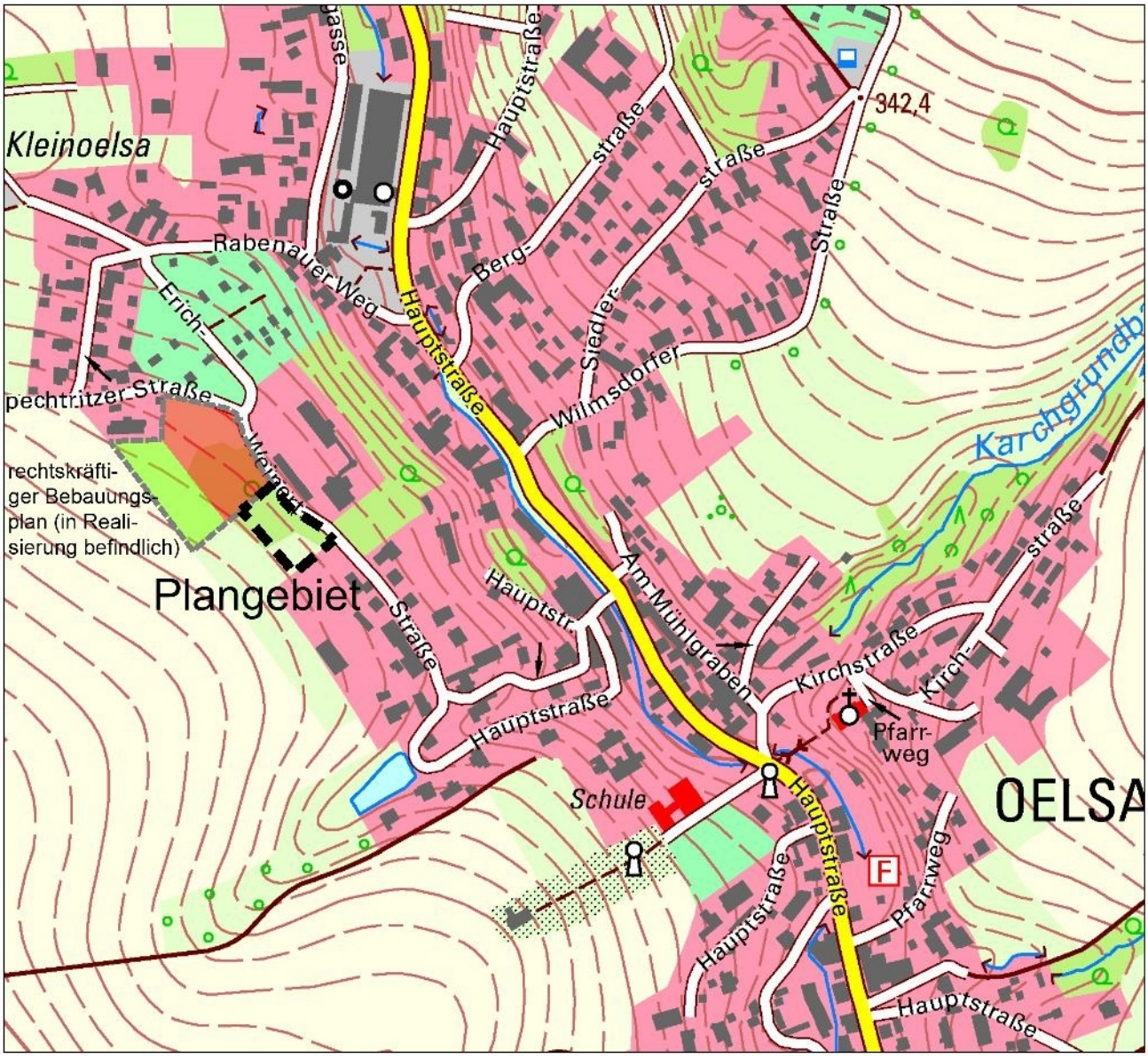

Abbildung 1: Lage innerhalb des Ortsteils Oelsa

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 50/33 in der Gemarkung Kleinoelsa.

0.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen – übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 / Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2. Gesamtfortschreibung 2020

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) ist am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden und ist am Folgetag in Kraft getreten. Gemäß der Ausweisung des LEP 2013 wird die Stadt Rabenau als verdichteter Bereich im ländlichen Raum geführt. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2020 stellt hinsichtlich der Raumstruktur die Ausweisungen des LEP 2013 nachrichtlich dar.

Ausgehend von dieser raumstrukturellen Zuordnung soll die Siedlungsentwicklung der Stadt Rabenau nur auf die Eigenentwicklung ausgerichtet sein, wobei die Eigenentwicklung mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Stadt in Einklang stehen und die ökologische Belastbarkeit des Raumes berücksichtigen muss sowie eine maßvolle Zuwanderung mit einschließt.

Regionale Grünzüge, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.

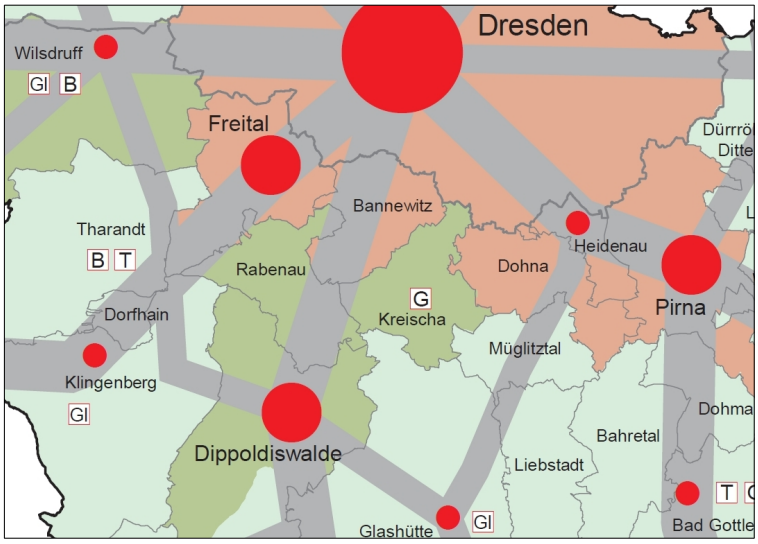

Abbildung 2: Auszug aus der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumstruktur)

Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den genannten übergeordneten Planungen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der Entwicklung von ca. 0,23 ha Wohnbaufläche um keine raumbedeutsame Planung handelt, keine den festgesetzten Nutzungen widersprechenden Belange. Es wird daher eingeschätzt, dass die Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rabenau im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen.

1 Anlass und Ziele der Planung, Begründung

Die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau konzentriert sich insbesondere auf die infrastrukturell gut erschlossenen Ortsteile Rabenau und Oelsa.

Da im Ortsteil Oelsa keine für eine Nachverdichtung geeigneten kommunalen Flurstücke vorhanden sind und zwar einzelne Nachverdichtungsflächen aus privater Hand theoretisch möglich sind, aber von Seiten der Gemeinde nicht gesteuert werden können, wird zum Teil auf Außenbereichsflächen im unmittelbaren Anschluss an bebaute Siedlungsbereiche zurückgegriffen.

Mit dem bereits im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ soll die Errichtung von Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Der begründete Bedarf nach Bauland orientiert sich an der konkreten Nachfrage Bauwilliger aus dem Siedlungsbereich. Die Stadt Rabenau ist bestrebt ihre Bürger in der Kommune dauerhaft zu halten. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt bemüht, den Einwohnern geeignete Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohneigentum bereitzustellen, insbesondere für junge Familien. Dies soll vor allem in den infrastrukturell gut erschlossenen Gemeindeteilen Kernstadt Rabenau und Ortsteil Oelsa erfolgen. Im Umfeld des vorgesehenen Standorts in Oelsa vorhandene kleinere Bebauungspläne („Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“, Flurstück 50/30 der Gemarkung Kleinoelsa“ und „Oelsa – Rabenauer Weg“) sind bereits zu ca. 80 % ausgelastet. Der vorgesehene Standort befindet sich in einer Lücke zwischen aktuell gerade in der Realisierung befindlichen Wohngebieten und zeichnet sich durch eine bestehende verkehrstechnische Erschließung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Erich-Weinert-Straße sowie naheliegende Anschlussmöglichkeiten an die Medien Strom, Wasser und Abwasser aus.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt unmittelbar an vorhandene im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereiche im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile).

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Rabenau, mit Stand vom 29.03.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 27.08.2018, rechtswirksam seit dem 08.02.2019, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan weicht in seiner Festsetzung als allgemeines Wohngebiet damit von den Darstellungen des FNP ab. Daher soll der FNP in diesem Bereich im Rahmen der 2. Änderung geändert werden. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt damit eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplans an die wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes (s. Abb. 3).

Auszug aus der seit dem 08.02.2019 rechtskräftigen 1. Änderung des FNP der Stadt Rabenau im Bereich der 2. Änderung

Bereich der 2. FNP-Änderung für den Bereich Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße 50/33“

Abbildung 3: Bisherige und neue Ausweisung des Flächennutzungsplans

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans war der Bereich der 2. Änderung ursprünglich als Wohnbaufläche enthalten, wurde aber aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wieder herausgenommen mit der Begründung, dass auf dem Flurstück 50/33 mit der Entwicklung ortsrandprägender naturschutzrechtlicher Kompensationen begonnen wurde. Bei genauer Betrachtung zur Art und Lage der von der UNB benannten Kompensationsfläche (Streuobstwiese) im südlichen Teil des Flurstücks 50/33 (s. Abb. 4), stellt sich die Situation wie folgt dar: Da lediglich im Bereich einer Streuobstwiese in einer Mindestentfernung von 70 m Kompensationsmaßnahmen für das Flurstück 50/33 existieren, ist die Entfernung zwischen geplantem Bauland an der Erich-Weinert-Straße und der Kompensationsfläche für ausreichend anzusehen, so dass keine Reduzierung der Wirksamkeit der Kompensation zu befürchten ist. Zudem wurde zwischenzeitlich die Realisierung von Wohnnutzung auf den Flurstücken 50/31, 50/32, 50/51, 50/52 und 50/53 genehmigt, die der Kompensationsfläche nähergelegen sind als die in Rede stehende Fläche auf dem Flurstück 50/33. Die Situation wird durch die UNB aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen aktuell (gemäß Auskunft vom 16.05.2022) anders eingeschätzt (Inanspruchnahme des Baubereiches auf Teilfläche des Flurstücks 50/33 durchaus vorstellbar unter Berücksichtigung des Vorsehens von entsprechender Kompensation für die Bebauung).

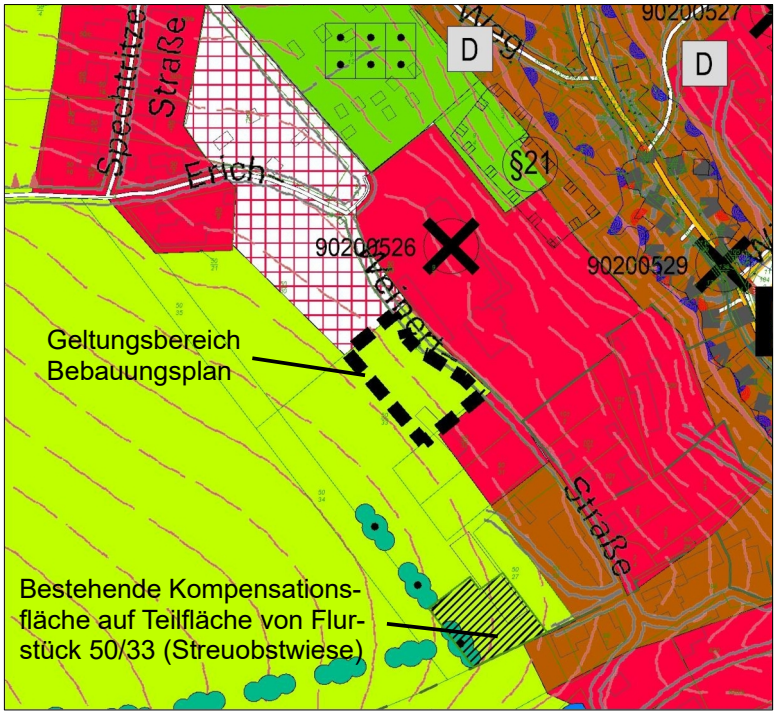

Abbildung 4: Auszug aus der seit 2019 rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau mit Darstellung der Lage der bestehenden Kompensationsfläche auf Flurstück 50/33 (ohne Maßstab)

Im konkreten Fall ist es für die geordnete städtebauliche Entwicklung unschädlich, dass im Randbereich des Ortsteiles Oelsa, im straßennahen Bereich in einer Lücke zwischen bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Durch diese Festsetzung wird der Ortsrand angeglichen, und durch die gegenüber der ackerbaulich genutzten Fläche zurückversetzte Lage wird gewährleistet, dass die zwischen dem Siedlungsbereich und den großräumigen landwirtschaftlichen Flächen vorhandene Pufferfläche erhalten bleibt. Die städtebauliche Entwicklung des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ortsbereiches wird gewahrt.

Da es sich bei der vorgesehenen Änderung um eine mit ca. 0,2 ha sehr kleinflächige Verschiebung der Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten handelt und die Verschiebung aufgrund der aktuellen Entwicklung vergleichbarer Wohnnutzungen in unmittelbarer Benachbarung nicht von erheblicher städtebaulicher Bedeutung ist, werden die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplans nicht berührt. Daher wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens begründet sich darüber hinaus aus folgenden Punkten:

- UVP-Pflicht ist ausgeschlossen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten, also der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter:
  Mindestabstand der nächstgelegenen FFH- bzw. Vogelschutzgebiete über 850 m
- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt

Da Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ eine Umweltprüfung durchgeführt wird und damit auch die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, wird der entsprechende Umweltbericht trotz des o.g. Nichterfordernisses auch der hier vorgelegten 2. Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt.

Anlage: Umweltbericht