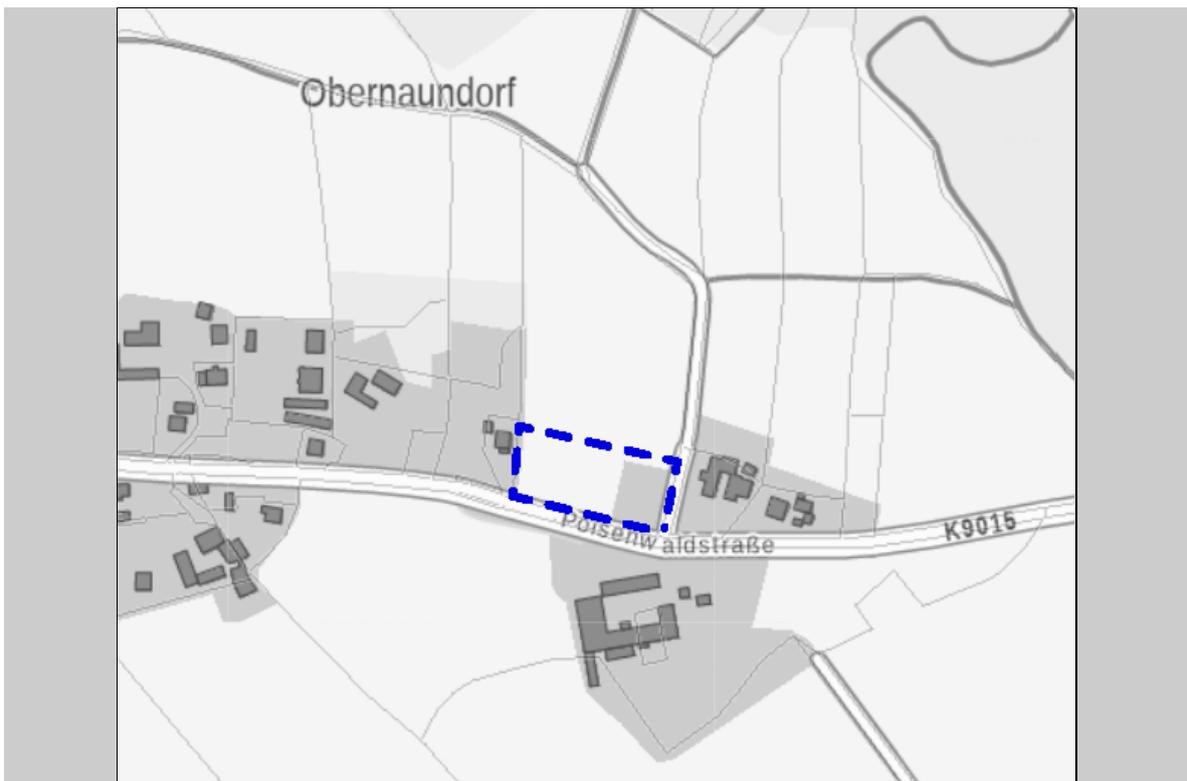


# Stadt Rabenau



## Ergänzungssatzung „Flurstück 39 - Obernaundorf“

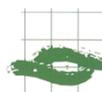
### Begründung



Planfassung: Mai 2024  
mit redaktionellen Ergänzungen / Korrekturen gemäß Abwägung vom 04.11.2024



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 26.09.2022 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für Teile des Flurstückes 39 der Gemarkung Obernaundorf beschlossen.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung nördlich der Poisenwaldstraße zwischen den Flurstücken 41/2 und 37a hergestellt werden.

Der Grundstückseigentümer hatte in einem beantragten Vorbescheid im Jahr 2021 die Bebaubarkeit dieser Baulücke beim Landratsamt des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge prüfen lassen und dabei die Auskunft erhalten, dass aufgrund der Ausdehnung dieser Baulücke zwischen den Bestandsbebauungen (ca. 120 m) nicht von einer klassischen Baulücke ausgegangen werden kann.

Ein Bauungszusammenhang ist anhand der örtlichen Gegebenheiten zu verneinen.

Die betreffende Fläche wurde im Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau bereits als Baufläche ausgewiesen; ist jedoch – wie der Einschätzung des Landratsamtes zu entnehmen war – dem Außenbereich zuzuordnen.

Um Baurecht herzustellen, ist somit zwingend die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB erforderlich.

Die Stadt Rabenau hat deshalb aus aktuellem Anlass geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung vorliegen.

Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung das vom Grundstückseigentümer gewünschte Baurecht hergestellt werden kann. 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.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche ist in ausreichender Weise durch die vorhandene umgebende Bebauung geprägt, so dass aus städtebaulicher Sicht die geplante bauliche Ergänzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist.

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

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.

Durch die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit wird ein entsprechender Rahmen gesetzt, um das vorhandene Erscheinungsbild nicht zu verfremden.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird bewusst verzichtet.

#### Hinweis Untere Denkmalschutzbehörde

- Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich der Satzung rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.
- Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351 -8926 602) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Relevanzbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

## 2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile des Flurstückes 39 der Gemarkung Obernaundorf mit einer Gesamtfläche von ca. 5.027 m<sup>2</sup>.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



## Standortfotos



Blick auf die Satzungsfläche von der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite



Blick auf die Satzungsfläche von Süden



östliche Nachbarbebauung von Norden



westliche Nachbarbebauung von Süden

### **3. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Poisenwaldstraße, die als Durchfahrtstraße K 9015 durch den Ortsteil verläuft.

Die Befahrbarkeit und der Ausbauzustand der Straße sind für die geplante bauliche Ergänzung ausreichend.

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

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des AZV gehört Obernaundorf zu den Ortsteilen des dezentralen Einzugsgebietes, d. h. die Schmutzwasserentsorgung des geplanten Baugebietes erfolgt über private vollbiologische Kleinkläranlagen.

Der im Jahr 2022 im Zuge des Straßenausbaus der K9015 hergestellte Regenwasserkanal verläuft parallel zum Vorholzbach ca. bis zur Hälfte des geplanten Baugebietes und bindet dort in den Vorholzbach ein.

Die Ableitung der Überläufe der grundstücksbezogenen Kleinkläranlagen kann über den Regenwasserkanal, der im Jahr 2022 im Zuge des Straßenausbaus der K9015 hergestellt und parallel zum Vorholzbach verläuft, erfolgen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist als Vorzugslösung die Versickerung auf dem jeweils eigenen Grundstück planerisch vorgesehen.

Sollte dies nicht möglich sein, ist die Ableitung von Regenwasser in den vorhandenen Straßenkanal zu planen.

Parallel zum Straßenkanal verläuft der Vorholzbach als Vorfluter durch den gesamten Ort.

## 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.

### Lage und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der baulichen Entwicklungsflächen für die Errichtung von Wohnbebauung befindet sich auf dem Flurstück 39 in der Gemeinde Rabenau, Ortsteil Obernaundorf in der gleichnamigen der Gemarkung im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

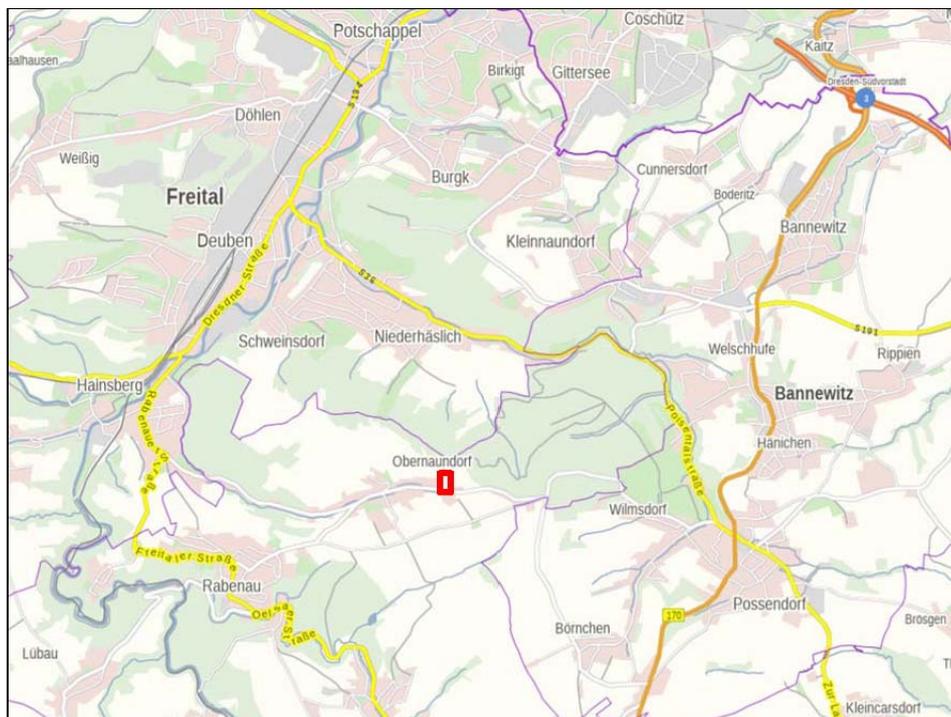


Abb. 1 Lageplan (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

Obernaundorf befindet sich im Naturraum *Sächsisches Lössgefülle*. Innerhalb dessen liegt Obernaundorf im Mesogeochor *Becken von Freital und Kreischa*.

Klimatisch betrachtet liegt der Ort im Bereich des Klimatyps mäßig-trockenes Hügelland mit Jahresdurchschnittstemperaturen zwischen 8 und 8,5°C und einem jährlichen durchschnittlichen Niederschlag von etwa 750 bis 800 mm (FDZ Naturräume in Sachsen, Abruf 05/2024).

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 308 m ü. NN, ist von einer schwach geschwungenen Hügellandschaft umgeben, welche von den für Lössgebiete typischen steileren Mulden durchzogen ist.

### Geologie und Boden

Geologisch ist das Plangebiet im welligen Plateau mit Tälern oder Senken eingeordnet. Laut Geologischer Karte besteht der Gesteinsuntergrund aus lückenhaften Sedimentgesteinen mit Lockergesteinsdecken (FDZ Naturräume in Sachsen, Abruf 11/2023). Es treten die Bodenarten der Sand- und Lehmschluffe sowie die Bodengesellschaft der Pseudogley aus periglazialen Tonschluff auf. Das Wasserleitvermögen wird als gering bis mittel angegeben, sodass laut der digitalen Bodenkarte des LfULG eine sehr starke bis äußerst starke Vernässung vorherrscht. Der Geltungsbereich selbst befindet sich zum Teil über Böden der Ranker und Regosole sowie der Braunerden, wobei für den Bereich der Ranker und Regosole eine hohe und für das Areal der Braunerden eine geringe Bodenfruchtbarkeit ausgewiesen ist. Die Verdichtungsempfindlichkeit sowie Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffeinträge ist im mittleren Bereich einzuordnen. (iDA Umweltportal, Abruf 05/2024) Mit der geplanten Bebauung und damit einhergehender Versiegelung wird das Schutzgut Boden negativ beeinträchtigt. Im Bereich versiegelter Flächen gehen sämtliche Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion) vollständig verloren.

### Oberflächengewässer und Grundwasser

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Vorholzbach, welcher direkt parallel zur Poisenwaldstraße unterhalb des Geltungsbereiches entspringt und nach Westen durch Obernaundorf und das Veilchental nach Hainsberg fließt, wo er in die Weißeritz mündet.

Letztere ist ein Fließgewässer 1. Ordnung und etwa 2,7 km (Luftlinie) vom Planungsgebiet entfernt.

Zwei weitere kleinere und namenlose Zuflüsse in den Vorholzbach entspringen etwa 570 m westlich zum Planungsraum und fließen von Norden bzw. von Süden in den Vorholzbach.

Direkt an die Poisenwaldstraße südlich angrenzend befindet sich ein kleines Standgewässer. Vier weitere Standgewässer liegen in etwa 900 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. (iDA Umweltportal, Abruf 05/2024)

Die Poisenwaldstraße selbst ist etwa 8 m breit. Zwischen dem kleinen Teich und dem Vorholzbach an der Südseite der Straße besteht ein Abstand von ca. 24 m, wobei diese Fläche als Grünland genutzt wird (iDA Umweltportal, Abruf 05/2024).

Grundsätzlich ist die unmittelbare Nähe zu beiden Gewässern problematisch, da hier die große Gefahr der Schädigung der Gewässer durch Stoffeintrag gegeben ist. Im Zuge der Bautätigkeiten sollte daher ein Mindestabstand zu beiden Gewässern von jeweils 5 m (Gewässerrandstreifen) eingehalten werden, um erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern.

Eine Hochwassergefahr besteht nicht. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (iDA Umweltportal, Abruf 05/2024).

Jedoch ist aufgrund der Hangneigung die Gefahr der Bodenerosion bei Stark- und Langzeitregenereignissen während der Bautätigkeiten gegeben. Die Poisenwaldstraße verfügt in ihrer Länge zwar über eine hangseitige Ablaufrinne. Dennoch besteht die Gefahr, dass das offen liegende Bodenmaterial im Starkregenfall über die Straße hinweg in den Vorholzbach gespült wird, was durch geeignete Schutzmaßnahmen bei drohender Starkregengefahr zu verhindern ist. Hierbei geht es hauptsächlich darum, das Gewässer vor Verschmutzung und Stoffeintrag zu schützen.

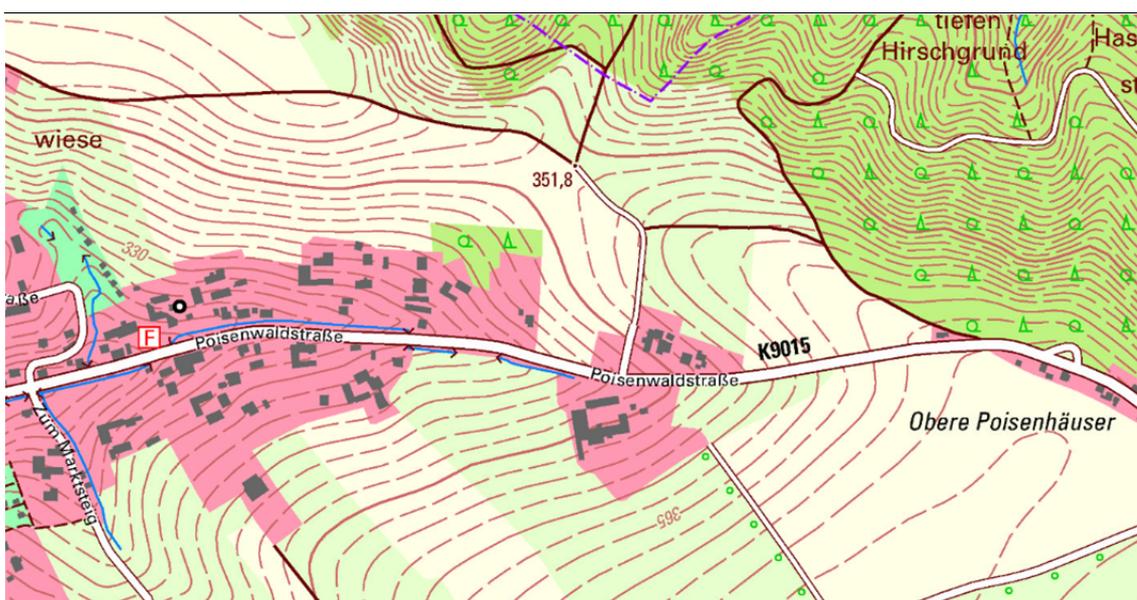


Abb. 2 DTK 10 (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)



**Abb. 3 Orthophoto mit markiertem Vorholzbach und namenlosen Teich (Quelle: Geoportal Sachsenatlas)**

Die anderen genannten Fließ- und Standgewässer sind durch dörfliche Wohnbebauung sowie Acker- und Grünland vom Gebiet getrennt, so dass für sie keine Gefahr der Beeinträchtigung besteht.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper der Weißeritz (DESN\_EL-1-9), der einen guten mengenmäßigen Zustand aufweist. Da für den Ortsteil keine zentrale Abwasserbeseitigung geplant ist, muss für das Bauvorhaben eine vollbiologische Kleinkläranlage mit einem Überlauf in die vorhandene Regenwasserkanalisation angelegt werden. Die Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation ist zwar möglich. Da es aber durch die geplante Versiegelung und Verdichtung des Bodens während der Bauphase zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommt, sollte grundsätzlich so viel Regenwasser wie möglich auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. gespeichert werden. Mit Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und dem Einsatz wasserdurchlässiger Materialien kann die Beeinträchtigung durch Nebenanlagen verringert werden.

### Luft und Klima

Unversiegelte Offenlandflächen gelten als potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete und bieten in günstigen Lagen und mit der Anbindung von Luftleitbahnen eine Abkühlung für Siedlungsgebiete. Die Grünlandflächen wirken als Kaltluftentstehungs- und Wälder als Frischluftentstehungsgebiete. Angrenzende Talsenken dienen als Luftleitbahnen. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind mehrere Grünflächen sowie die Waldflächen des Poisenwaldes (Hänge „Am tiefen Hirschgrund“ und „Am Hasensteig“) vorhanden. Die Senke, in der die Poisenwaldstraße verläuft kann als Luftleitbahn dienen. Die Leitbahn wird durch die Bebauung aber nicht maßgeblich beeinträchtigt. So ergeben sich mit der Realisierung der Bebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

### Schutzgut Mensch

#### Orts- und Landschaftsbild

Durch Lage am Ortsrand ist das Orts- bzw. Landschaftsbild durch eine dörfliche Siedlungsstruktur sowie den umgebenden ländlichen Raum mit schwach geschwungenen landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen geprägt. Weiträumiger betrachtet sind bewaldete bzw. gehölzreiche Muldentäler und Plateauhänge formend. Die benachbarten Areale sind durch Verkehrswege sowie durch Einzelhausbebauung bestimmt, wobei die Verdichtung in Richtung Stadtzentrum hin zunimmt.

Die geplante Bebauung durch ein bis drei Einfamilienhäuser fügt sich unter Beachtung der umgebenden Bebauung in das vorhandene Ortsbild am Stadtrand ein. Es ist mit keiner Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen.

### Erholung

Obernaundorf ist kein eingetragener Kur- und Erholungsort, liegt aber im Gebiet des Geoparks Sachsens Mitte. Der Poisenwald befindet sich in etwa 200m Entfernung in nordöstlicher Richtung und ist ein beliebtes Naherholungs- und Wandergebiet. Der Rabenauer Sagenweg führt südwestlich von Rabenau durch den Rabenauer Grund. Weitere kulturelle Anlaufpunkte befinden sich hauptsächlich in unmittelbarer Nähe zu Rabenau (Rabenau in Sachsen. Tourismus, Abruf 05/2024). Durch die Entfernung und geringen Größe der geplanten Bebauung hat diese keinen Einfluss auf die Kultur- und Erholungsgüter der Umgebung.

### Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale vorhanden. Jedoch befinden sich zahlreiche Einzeldenkmale und Denkmalensembles in dessen Umfeld. Das nächstgelegene denkmalgeschützte Gebäude ist ein altes Wohnstallhaus in etwa 50 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches. Ein geschützter steinerner Wegweiser steht an der Ecke Poisenwaldstraße in östlicher Richtung an der Poisenwaldstraße. Weitere denkmalgeschützte Gebäude wie beispielsweise eine alte Schule und ein alter Gasthof reihen sich entlang der Poisenwaldstraße in westliche Richtung. Für sämtliche genannten Objekte besteht keine Gefahr der Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben.

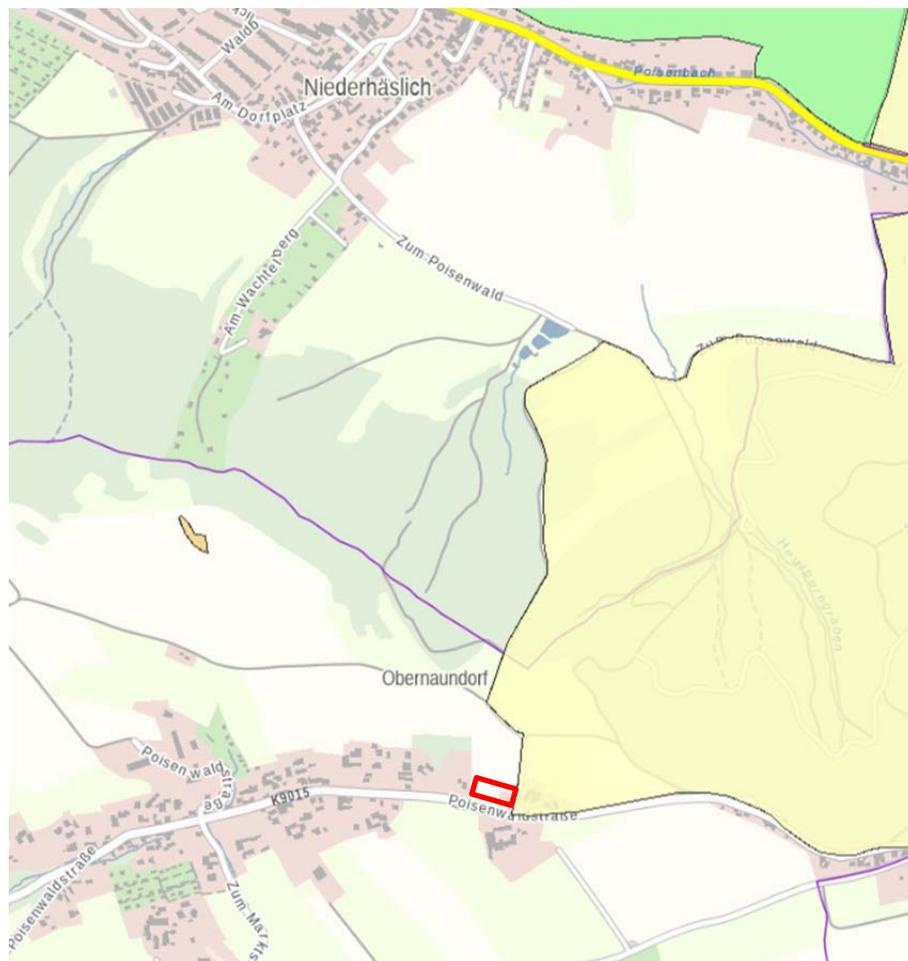


**Abb. 4 Denkmale in unmittelbarer Umgebung zum Planungsgebiet (Quelle: Denkmalkarte Sachsen)**

### Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Die Außengrenze des Geltungsbereiches grenzt an die Außenkante des Landschaftsschutzgebietes *Poisenwald*. Das Flächennaturdenkmal Geologischer Aufschluss am Wachtelberg befindet sich ca. 800m in nordwestlicher Richtung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das 1,6km entfernte und im Norden liegende NSG *Windberg Freital*. Naturparke, Biosphärenreservate sowie Nationalparke existieren in nicht in näherer und weiterer Umgebung. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird teilweise von FFH-Gebieten innerhalb des Poisenwaldes überlagert.

Weitere Schutzgebiete existieren in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nicht (iDA Umweltportal, Abruf 05/2024). Zwischen dem Geltungsbereich und dem LSG existiert in östlicher Angrenzung noch dörflicher Siedlungsbebauung. Nach Norden hin wird das Offenland als Ackerfläche genutzt. Im Zuge der Maßnahmen der Eingriffsregelung sollen im nördlichen Drittel des Grundstücks Obstgehölze angepflanzt werden. Aufgrund dieser Barrierewirkungen besteht keine Beeinträchtigung gegenüber des LSGs oder anderer genannter Schutzgebiete.



**Abb. 5 Schutzgebiete in der Nähe des Geltungsbereiches (Quelle: iDA Umweltportal, Abruf 05/2024)**

### Arten und Biotope

Die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit unbebaut und werden als Wirtschaftsgrünland genutzt. Die im Osten und Westen angrenzenden Flurstücke sind von dörflicher Siedlungsbebauung mit weiträumigen privaten Grünflächen geprägt oder werden als Grünland- oder Ackerfläche genutzt. Das Gelände steigt von der Hauptstraße nach Nordosten hin an und ist demnach mit der Süd- und Westsonne beschienen. Zwischen den Flurstücken führen Zufahrten zu den benachbarten Grundstücken. Diese sind befestigt und als Schotter- Asphalt- oder Betonplattenweg angelegt. Waldflächen werden von der geplanten Bebauung nicht berührt, die nächste Waldfläche befindet sich in etwa 250 m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.027 m<sup>2</sup> und soll mit Wohngebäuden bebaut werden. Im Osten befindet sich ein privater Garten mit einem kleinen Schuppen-/Stallgebäude und mehreren Obst- und anderen Bestandsgehölzen. Durch die geplante Überbauung gehen sowohl das Grünland als auch die bestehenden Gehölze als potenzieller Lebensraum für Arten und Biotope verloren.

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß BNatSchG

Streuobstwiesen dienen als Lebensraum für viele seltene Arten und haben einen hohen Biotopwert. Daher wird zur Kompensation der entstehenden Eingriffe im Geltungsbereich die Herstellung einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (auf dem betreffenden Flurstück nördlich angrenzend an die Wohnbaufläche).

Bereits vorhandene Gehölze (Straßenbäume bzw. Gartenfläche) sind möglichst bei Überbauung der Grundstücksflächen zu erhalten.

Sollten trotzdem diesbezüglich Baumfällungen erforderlich sein, greift die Gehölzschutzsatzung der Stadt Rabenau (Ausnahmegenehmigung/Ersatzpflanzung).

Ausfälle sind entsprechend nachzupflanzen. Die Ausgleichsmaßnahme ist auf einer Fläche von insgesamt rund 1.000 m<sup>2</sup> umzusetzen. Bereits vorhandene Gehölze sind möglichst bei Überbauung der Grundstücksflächen zu erhalten.

Die Obstbäume sollen nach mehreren Jahren verschiedensten Tierarten (z.B. Insekten, Kleinsäuger, Vögel) als Lebensraum dienen. Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung und Flächenversiegelung entstehen, können somit kompensiert werden, so dass mit Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahme eine Kompensation gemäß BNatSchG erreicht wird.