



---

# ENTWURF

**Bebauungsplan mit integrierter  
Grünordnung "Erich-Weinert-Straße,  
Flurstück 50/33" im Ortsteil Oelsa der  
Stadt Rabenau**

## Begründung



**ifs.** GmbH

Institut für Freiraum und  
Siedlungsentwicklung

---

## **Vorhaben**

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“  
im Ortsteil Oelsa der Stadt Rabenau

## **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**

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>0 Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
0.1 Rechtsgrundlagen.....	4
0.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
0.3 Anlass und Ziele der Planung.....	5
<b>1 Städtebauliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
1.1 Übergeordnete Planungen.....	7
1.2 Vorausgehende Planungen.....	7
<b>2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
<b>3 Verkehrserschließung</b> .....	<b>12</b>
<b>4 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
4.1 Trinkwasser.....	13
4.2 Schmutzwasser/ Regenwasser.....	13
4.3 Löschwasser.....	13
4.4 Elektroenergie.....	13
4.5 Abfallentsorgung.....	13
<b>5 Restriktionen</b> .....	<b>14</b>
5.1 Denkmalschutz.....	14
5.2 Immissionsschutz.....	14
5.3 Naturschutz.....	14
5.4 Wasserschutz.....	15
5.5 Waldschutz.....	15
5.6 Altlasten.....	15
5.7 Bergbau.....	15
5.8 Radonvorsorge.....	15
5.9 Geologiedatengesetz.....	15
<b>6 Umweltbelange und Grünordnung</b> .....	<b>16</b>
6.1 Festsetzungen.....	16
6.2 Allgemeiner und spezieller Artenschutz.....	16
6.3 Maßnahmen der Grünordnung.....	16
6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	17
<b>7 Flächenbilanzierung</b> .....	<b>17</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage innerhalb des Ortsteils Oelsa.....	5
Abbildung 2: Auszug aus der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumstruktur).....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem seit 2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg mit Darstellung des ungefähren Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplans sowie der Lage der bestehenden Kompensationsfläche auf Flurstück 50/33 (ohne Maßstab).....	8



## 0 Ausgangssituation

### 0.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPIG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert am 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)
- 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Regionalplan 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 09. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert am 09. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Rabenau (Gehölzschutzsatzung Rabenau), in Kraft seit dem 01. Januar 2016
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Diese Begründung hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

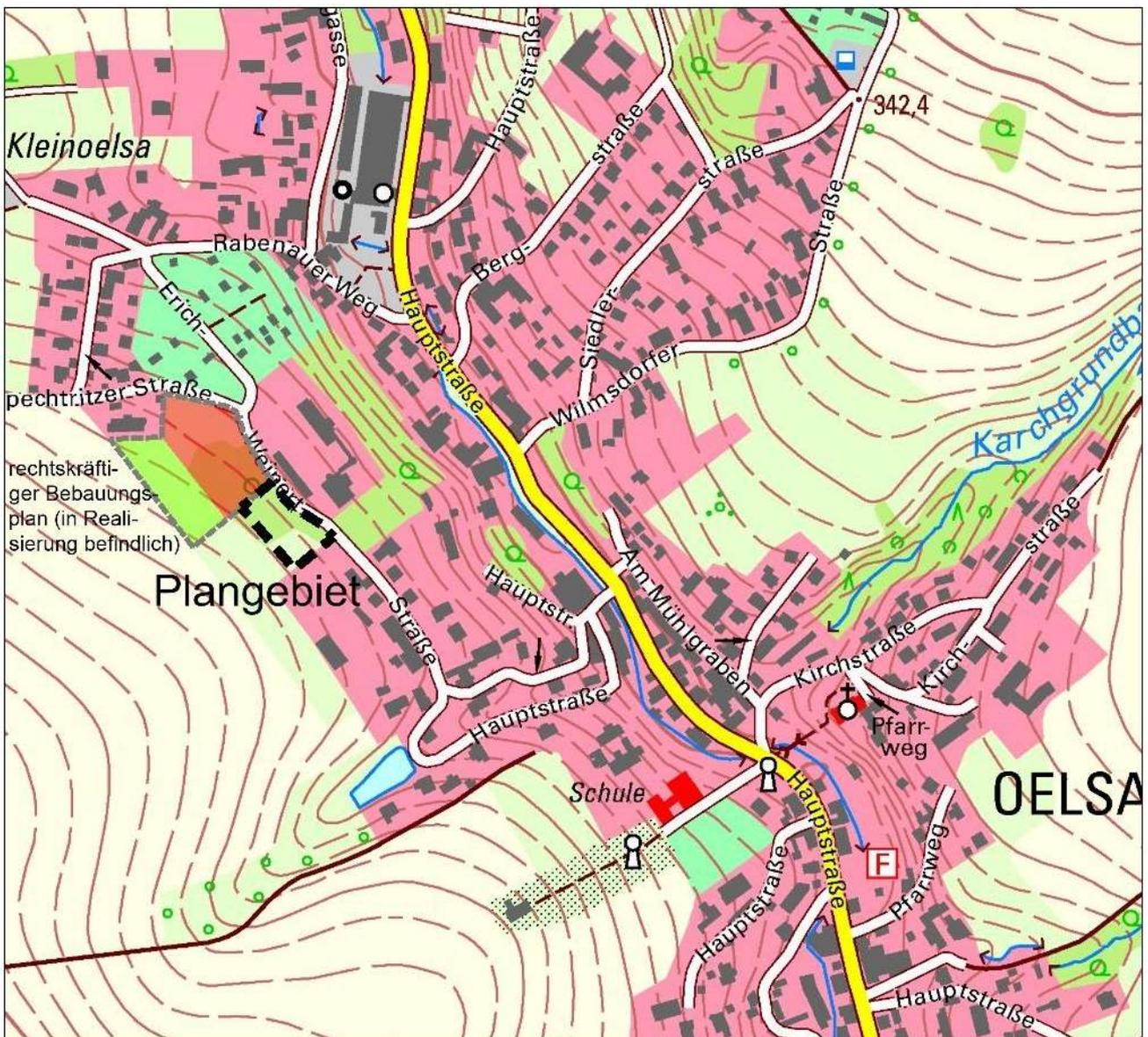
### 0.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

### 0.3 Anlass und Ziele der Planung

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 vorgelegten Bebauungsplan soll die Errichtung von Wohnbebauung (individuelle, aufgelockerte, max. 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern) 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. 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.

Es wird das Verfahren nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren angewendet.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründet sich aus folgenden Punkten:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an vorhandene im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereiche im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile).

- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO:  $2.270 \text{ m}^2$  allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser  $\times 0,3 = 681 \text{ m}^2 = 0,07 \text{ ha}$ , damit deutlich unter 1 ha, keine weiteren Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vorhanden, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (der nordwestlich angrenzende B-Plan „Flurstück 50/33 Gemarkung Kleinoelsa“ trat bereits am 08.03.2019 in Kraft, die zulässige Grundfläche für beide Bebauungspläne zusammengenommen würde immer noch deutlich unter 1 ha liegen ( $1.986 \text{ m}^2 + 681 \text{ m}^2 = 2.667 \text{ m}^2 = 0,27 \text{ ha}$ ))
- UVP-Pflicht ist ausgeschlossen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten:
- Mindestabstand der nächsten FFH- bzw. Vogelschutzgebiete über 850 m
- 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

Im einzelnen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung von dem Wohnen dienenden Baugrundstücken erreicht werden. Hierbei sollen insbesondere die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet sein.

Für die Verwirklichung des Planverfahrens und die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Rabenau und den Investoren/Eigentümer bis zum Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Verpflichtungen der jeweiligen Vertragspartner im Detail regelt und gleichzeitig die notwendigen Vereinbarungen für erforderliche Erschließungsaufwendungen enthält.

# 1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

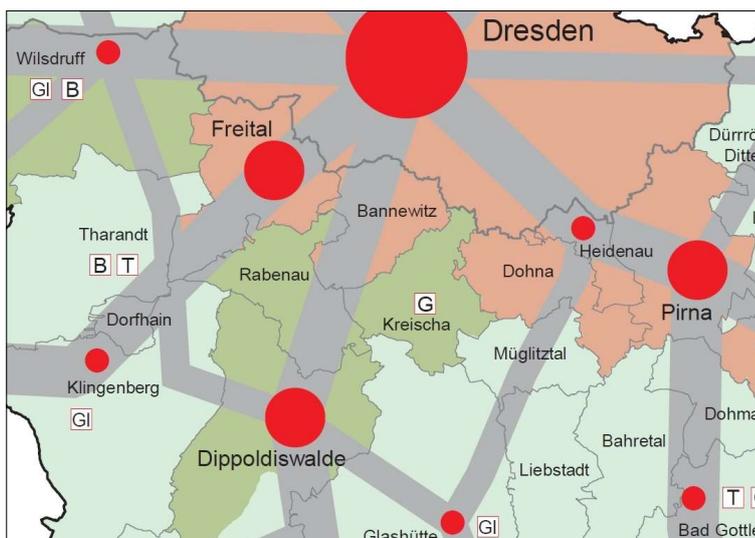
## 1.1 Übergeordnete Planungen

### 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)

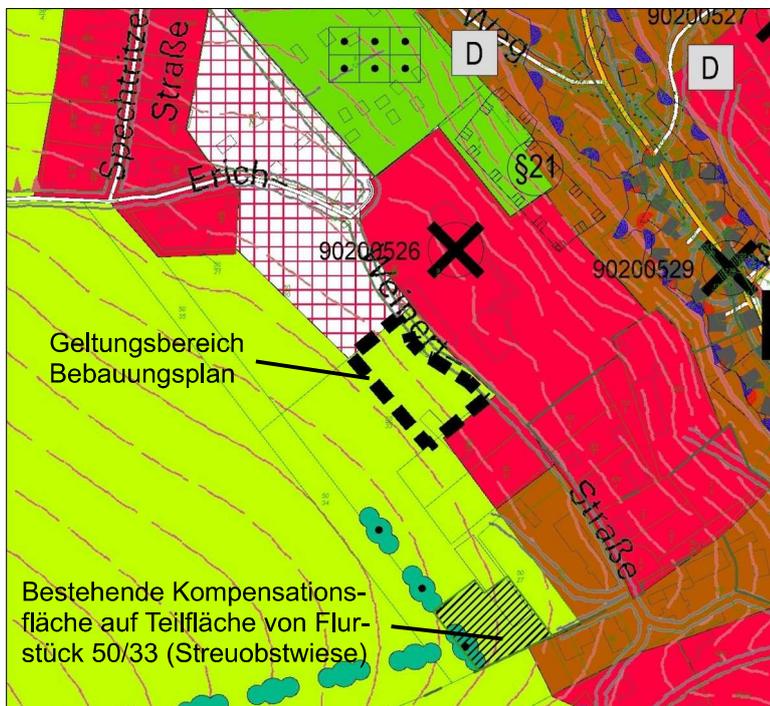
Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den genannten übergeordneten Planungen keine den festgesetzten Nutzungen widersprechenden Belange. Es wird daher eingeschätzt, dass die Darstellungen des Bebauungsplanes im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen.

## 1.2 Vorausgehende Planungen

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau, mit Stand vom 29.03.2018 mit redaktionellen Ände-

rungen vom 27.08.2018, rechtswirksam seit dem 08.02.2019, weist den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft aus (s. Abb. 3).



**Abbildung 3:** Auszug aus dem seit 2019 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg mit Darstellung des ungefähren Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplans sowie der Lage der bestehenden Kompensationsfläche auf Flurstück 50/33 (ohne Maßstab)

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans war der Geltungsbereich des hier vorgelegten Bebauungsplans 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. 3), stellt sich die Situation wie folgt dar: Da lediglich für die Streuobstwiese Kompensationsmaßnahmen für das Flurstück 50/33 existieren, ist die Entfernung zwischen geplantem Bauland an der Erich-Weinert-Straße und der Kompensationsfläche (ca. 70 m) 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).

Aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich der im FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft leiten sich die Inhalte des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan ab.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.



## 2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Allgemein ist als Ziel der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplans die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung zu nennen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sind miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung sicherzustellen. Die Bauleitplanung soll somit dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandene Bebauung zeichnet sich durch Wohnnutzung aus.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wurde noch einmal eingeschränkt, in dem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen wurden. Dies ergibt sich aus den notwendigen Vorschriften für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB und entspricht auch den tatsächlichen Entwicklungsabsichten der Stadt Rabenau und der damit verbundenen Festsetzung von Nutzungsmöglichkeiten.

#### Maß der baulichen Nutzung

Wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, wie das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. In Zusammenhang mit den Baugrenzen wird so eine dem Standort angemessene Nutzung planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Sie wurde abgestellt auf die voraussichtlichen Grundstücksgrößen und so gering wie möglich und so groß wie nötig gewählt.



### Geschossflächenzahl/ Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstückfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die GFZ ist im vorliegenden Bebauungsplan für die Einzelhausbebauung auf ein Maß von GFZ = 0,6 festgesetzt und zielt auf eine sensible städtebauliche Einordnung in das Landschafts- und Siedlungsbild. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Um eine Anpassung an die Umgebungsbebauung zu erreichen, wird zudem eine maximale Traufhöhe von 8 m festgesetzt, bezogen auf folgenden unteren Höhenbezugspunkt: 323,5 m NHN (DHHN 2016) (diese Höhe entspricht etwa der durchschnittlichen Geländehöhe am höchstmöglichen Gebäudestandort in der westlichen Ecke der Baugrenze)

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung des Baufensters ergibt sich aus der sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke und der Sicherstellung eines geordneten Ortsbildes. Weiterhin erfolgt eine Orientierung an der Mehrheit der an diesem Abschnitt der Erich-Weinert-Straße vorhandenen Hauptgebäude (der Straße zugewandt, aber mit mehr oder weniger deutlichem Abstand zur Straße). Die Anlage von Nebenanlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen wie Garagen und Carports, die nach Sächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Bauweise

Die Festlegung auf Einzelhäuser dient der Bewahrung des Charakters eines locker bebauten Siedlungsrandbereichs.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachform und Farbgebung der baulichen Anlagen orientieren sich am vorhandenen Bestand bzw. an den aktuellen Bedürfnissen der Bauherren.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie Vorgaben zu Einfriedungen und Schottergärten erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Förderung des Klimaschutzes und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. So werden flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten als unzulässig festgesetzt, damit ein möglichst hoher Anteil der nicht überbauten Grundstücksflächen für den Naturhaushalt zur Verfügung steht.



### 3 Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung verfolgt der Bebauungsplan das folgende Ziel:

- direkte verkehrliche Anbindung der Wohngrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche der Erich-Weinert-Straße (unter Beachtung des parallel zur Straße verlaufenden Sickergrabens einschließlich des vorhandenen Teilsickerrohrs)

Die für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind innerhalb des Baugrundstücks einzuordnen.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die nächst gelegene Haltestelle „Oelsa Polstermöbelindustrie“ befindet sich an der Ecke Rabenauer Weg/ Hauptstraße (ca. 530 m Entfernung).

Die unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Erschließungsstraße „Erich-Weinert-Straße“ ist für Feuerwehr und Rettungsdienst befahrbar. Auf Höhe des geplanten Vorhabens ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorhanden.

## **4 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Trinkwasser**

Derzeitiger Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH mit Sitz in Freital. Eine Anbindung an das Trinkwassernetz ist vom Anbindepunkt der nordwestlich angrenzenden Bebauung her möglich; dieser befindet sich westlich des Geltungsbereiches am Rande der ackerbaulich genutzten Fläche.

### **4.2 Schmutzwasser/ Regenwasser**

Die Abwasserreinigung für Oelsa erfolgt durch die Kläranlage Rabenau. Für Oelsa gilt das Trennsystem. Die Aufgaben der Schmutzwasserentsorgung werden derzeit durch den Abwasserzweckverband Oelsabachtal wahrgenommen. Im Bereich der Erich-Weinert-Straße auf Höhe des derzeit noch unbebauten Nachbargrundstücks 50/32 befindet sich der Anbindepunkt an das Abwasserkanalnetz; eine Anbindung im Freigefälle ist möglich.

Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von Wohngebäude und Garagen (Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 230 m<sup>2</sup>) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Drosselabläufe von je 1 l/s sind dem südlich parallel zur Erich-Weinert-Straße verlaufenden Sickergraben zuzuführen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.

### **4.3 Löschwasser**

Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf beträgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das geplante Baugebiet mit der vorgesehenen niedrigen, freistehenden Bebauung mindestens 48 m<sup>3</sup> / Std. für eine Dauer von mindestens 2 Stunden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um die jeweiligen Objekte zur Verfügung gestellt werden. Die erforderliche Löschwassermenge kann über den im 300 m-Umkreis vorhandenen Löschwasserteich Hauptstraße 81e (Inhalt 200 m<sup>3</sup>) sowie den Hydranten Rabenauer Weg/ Erich-Weinert-Straße (Leistung 45 m<sup>3</sup>/Std.) zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwasserversorgung für das geplante Wohngebiet ist damit sichergestellt.

### **4.4 Elektroenergie**

Derzeitiger Versorgungsträger ist die Sachsenenergie AG mit Hauptsitz in Dresden. Die Nachbarbebauung ist über Leitungen in der Erich-Weinert-Straße an das Stromnetz angeschlossen, so dass auch für die geplante Bebauung ein Anschluss über die Erich-Weinert-Straße möglich ist.

### **4.5 Abfallentsorgung**

Derzeitiger Abfallentsorgungsträger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft „Oberes Elbtal“ (ZAOE).



Auf dem Grundstück ist ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorzuhalten.

## 5 Restriktionen

### 5.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum derzeitigen Planungsstand keine Boden- bzw. Kulturdenkmale bekannt. Allerdings befindet sich jenseits der Erich-Weinert-Straße das Bodendenkmal D-37670-01 (Historischer Ortskern Mittelalter).

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten 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). Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

### 5.2 Immissionsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine wesentlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Im Bereich der stationären Geräte kommt es vor allem bei Luft-Wärme-Pumpen immer wieder zu Beschwerden über störende Geräusche, besonders wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind. Problematisch sind hierbei die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im niederfrequenten Bereich, welche meist als „Brummen“ wahrgenommen und als sehr störend empfunden werden können. Oftmals wurden die Bauherren falsch oder auch gar nicht über die konkrete bzw. optimale Aufstellung und Ausrichtung der Anlagen beraten.

### 5.3 Naturschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß §§ 23 bis 30 sowie 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tal der Roten Weißeritz“ in etwa 750 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches
- FFH-Gebiet „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabachtal“ (DE 5047-301) in über 850 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches
- EU-Vogelschutzgebiet „Weißeritztäler“ (DE 5047-451) in etwa 850 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches

Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.



#### **5.4 Wasserschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Grundwassernutzungen und keine Trinkwasserschutzgebiete.

#### **5.5 Waldschutz**

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld existieren keine Waldflächen gemäß Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG).

#### **5.6 Altlasten**

Im Bereich des ehemaligen Altenheims Oelsa auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Erich-Weinert-Straße befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (90200526). Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum derzeitigen Planungsstand keine Altlasten bekannt. Das schließt nicht aus, dass sich auf den Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, besteht die gesetzliche Pflicht, die zuständige Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

#### **5.7 Bergbau**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

#### **5.8 Radonvorsorge**

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Radonvorsorgegebiet. Daher ist beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu prüfen, ob ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der in § 154 StrlSchV genannten Maßnahmen durchzuführen ist. Alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

#### **5.9 Geologiedatengesetz**

Nach § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) sind erneute geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen oder Versickerungsschürfe spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeoIDG).



## 6 Umweltbelange und Grünordnung

Zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB um einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen handelt. Bebauungspläne gemäß § 13b BauGB können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen, was im folgenden Text sowie durch die Integration grünordnerischer Festsetzungen in die Planzeichnung erfolgt.

### 6.1 Festsetzungen

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind als Ausgleich für die Neuversiegelung durch die zu errichtenden Wohngebäude Baumpflanzungen vorzunehmen. Pflanzliste 1 (s. Planzeichnung Pkt. III.3) enthält Empfehlungen zu hierfür geeigneten Baumarten.

### 6.2 Allgemeiner und spezieller Artenschutz

Die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten (u.a. gründliche Untersuchung zu fällender Gehölze auf Brut-, Nist- bzw Überwinterungsstätten wildlebender Tierarten mit besonderem Augenmerk auf Baumhöhlen und -spalten sowie frei im Geäst befindliche Nester).

### 6.3 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen der Grünordnung wurden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

#### Schutz von Oberboden

Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von i.d.R. 0,3 m abzuschleppen und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen.

#### Begrenzung der Bodenversiegelung

Stellplatz-, Wege- und sonstige Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Schotterrasen, sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken). Wasserdurchlässigkeit wesentlich hindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Jeweils höchstens 20 % der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen dürfen durch Zufahrten, Wege, Terrassen o.ä. befestigt werden.



### Versickerung von Niederschlagswasser

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen. Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von Wohngebäuden und Garagen (Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 230 m<sup>2</sup>) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m<sup>3</sup> mit einem Drosselabfluss von 1 l/s vorzusehen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.

Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (s.o.).

## **6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ist der § 13a Abs. 2 Nr. 4 des BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach gelten die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (= Aussetzen der Eingriffsregelung).

Dennoch werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt:

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Schutz von Oberboden
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung
- landschafts- und ortsbildgerechte Gestaltung der Bauwerke

Trotz des Aussetzens der Eingriffsregelung wird je 50 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche eine Hochstammpflanzung vorgesehen, welche der Minderung der Wirkungen der Neuversiegelung durch Neubebauung dient.

## **7 Flächenbilanzierung**

Allgemeines Wohngebiet	0,23 ha
<b>gesamt</b>	<b>0,23 ha</b>

