



ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung

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

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Zielstellung

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. Dies soll vor allem in den infrastrukturell gut erschlossenen Gemeindeteilen Kernstadt Rabenau und Ortsteil Oelsa erfolgen. 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. Trotz der in den Gemeindeteilen Kernstadt Rabenau und Ortsteil Oelsa aktuell in Kraft getretenen bzw. in Aufstellung befindlichen weiteren Bebauungsplanungen für die Schaffung von Wohnbebauung wird ein Eigenbedarf der Kommune für Wohnbebauung am vorgesehenen Standort im Ortsteil Oelsa gesehen. Raumordnerische Bedenken können aufgrund der geringen Flächengröße zurückgestellt werden.

Das Aufstellungsverfahren für den hier vorgelegten Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im Verfahren nach §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt, da die Verfahrensort nicht mit dem EU-Recht vereinbar ist (BVerwG, Urteil v. 18.7.2023, 4 CN 3.22). Die gewählte Verfahrensort nach § 13b BauGB kann aufgrund dieser neuen Ausgangslage für den Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ nicht mehr angewendet werden, da keine Rechtssicherheit besteht. Um Rechtssicherheit zu erlangen, wurde im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB die Verfahrensort vom beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zum Regelverfahren nach § 8 BauGB geändert und der Bebauungsplan mit gleichbleibendem Geltungsbereich, Planungsziel und Planungsinhalt, ergänzt um die Umweltprüfung, fortgeführt. Da im ursprünglichen Verfahren bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden hatte, deren Ergebnisse erörtert wurden und Eingang fanden in den Entwurf, wurde im Anschluss lediglich *eine* weitere Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau wurde im Parallelverfahren geändert, so dass die Inhalte des Bebauungsplans im Einklang mit dem Flächennutzungsplan stehen.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, welche Auskunft über die Art und Weise der Berücksichtigung von Nachfolgendem gibt:

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüfte Planungsalternativen.



2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach der Umstellung auf das Regelverfahren wurde dem Bebauungsplan ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB beigefügt, in welchem die Umweltbelange dokumentiert werden.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan zulässigen Nutzungen (Errichtung von Wohnbebauung, Flächenbefestigung) auf Natur und Landschaft untersucht. Im Falle von zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Beeinträchtigungen formuliert.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden wie folgt in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

So führten die Stellungnahmen aus der Beteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach dem ehemaligen § 13b BauGB sowie aus der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des anschließenden Regelverfahrens zu folgenden Anpassungen der textlichen Festsetzungen bzw. des Begründungstextes einschließlich des Umweltberichtes:

- Bestandsbeschreibung: Übernahme von Hinweisen zur natürlichen Radioaktivität sowie zur geologischen und hydrogeologischen Situation im Plangebiet in den Umweltbericht.
- Vermeidungsmaßnahmen: eindeutige Formulierung der textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung; Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Festsetzungen für den Umgebungsschutz für das auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Kulturdenkmal (enge Vorgaben hinsichtlich Dachneigung und -farbe sowie Fassadengestaltung) sowie Anpassung der textlichen Festsetzung zum speziellen Artenschutz (Untersuchung zu fällender Gehölze, Unterbrechung der Arbeiten bei Funden); Ergänzung von Begründungstext und/ oder Umweltbericht hinsichtlich des bevorzugten Standortes der festgesetzten Pflanzungen (an südwestlicher Grundstücksgrenze), hinsichtlich des Umgangs mit dem Altbaumbestand außerhalb des Geltungsbereiches (keine Gehölzfällungen außerhalb des Geltungsbereiches) sowie hinsichtlich der Minimierung von Lärmemissionen (Einhaltung der Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm während der Bauphase sowie der TA Lärm bei der Betreibung von Außenschallquellen wie z.B. Wärmepumpen).
- Eingriffsregelung im Umweltbericht: Ergänzung der betroffenen Naturhaushaltsfunktionen (Lebensraumfunktion, bioklimatische Ausgleichsfunktion); Darstellung des Ergebnisses der Prüfung auf Verfügbarkeit von Maßnahmen zur Bodenentsiegelung einschließlich Abwägung der Belange des Naturschutzes mit den Belangen der Siedlungsentwicklung sowie den Belangen der zukünftigen Grundstücksbesitzer unter Berücksichtigung der Aspekte der durch Vorbelastung geminderten Schutzwürdigkeit der betroffenen Böden, des vergleichsweise geringen Eingriffsumfanges, der Kompensationswirkung durch Hochstammpflanzungen sowie der Grundsätze der Zumutbarkeit und der Verhältnismäßigkeit; Ableitung adäquater Kompensationsmaßnahmen.

Im Zuge der Abwägung zwischen dem Planungskonzept einerseits und den eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen andererseits wurden alle eingegangenen Stellungnahmen inhaltlich berücksichtigt. Auf die Art und Weise der jeweiligen Berücksichtigung wird in Abschnitt 3 eingegangen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (sog. TÖBs) wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach dem ehemaligen § 13b BauGB mit Schreiben vom 20.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ erfolgte in der Zeit vom 23.01. bis einschließlich 24.02.2023.

Die im Zuge dieser Auslegung und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in die Erarbeitung des Entwurfes mit Stand vom 01.11.2023 eingeflossen. Die öffentliche Auslegung dieses zweiten Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.01. bis einschließlich 29.02.2024. Die Beteiligung der TÖBs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ab dem 19.01.2024. Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am 29.04.2024 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die vorgebrachten Stellungnahmen abgewogen, das Abwägungsergebnis beschlossen und den Satzungsbeschluss gefasst.

Hinsichtlich der Art und Weise der Behandlung der im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte eingegangenen wesentlichen planinhaltlichen Stellungnahmen ist festzustellen, dass die vorgebrachten Bedenken im Zuge des Aufstellungsverfahrens Berücksichtigung gefunden haben bzw. nach Auffassung der Stadt Rabenau entsprechend der unten stehenden Argumentation entkräftet werden konnten:

Den Empfehlungen des **Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge (LRA SSOE), Fachbereich Bauleitplanung** zur Ergänzung der Planzeichnung wurde gefolgt (Erläuterung Abkürzungen für Dachformen, Ergänzung von Bemaßungen, nachrichtliche Übernahme des Sickergrabens, Benennung der Erich-Weinert-Straße). Die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung wurden auf Anregung des Fachbereiches Bauleitplanung eindeutig formuliert und die Verfahrensleiste wurde vervollständigt. Entsprechend des Hinweises des **LRA SSOE, Fachbereich Denkmalschutz** wurde das Kulturdenkmal auf der gegenüberliegenden Straßenseite nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und textliche Festsetzungen und Begründungstext wurden hinsichtlich des Umgebungsschutzes ergänzt. Der Empfehlung des **LRA SSOE, Fachbereich Naturschutz** folgend wurde der Begründungstext hinsichtlich des bevorzugten Standortes der festgesetzten Pflanzungen sowie hinsichtlich des Umgangs mit dem Altbaumbestand außerhalb des Geltungsbereiches ergänzt; außerdem wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der speziellen Artenschutzes ergänzt und Hinweise zur Einspeisung der Daten zu den Kompensationsmaßnahmen in das Kompensationsflächenkataster der Umweltverwaltung Sachsen (KoKa-Nat - 3) in den Umweltbericht aufgenommen. Auf Anregung des **LRA SSOE, Fachbereich Immissionsschutz** wurden Hinweise zu Immissionsrichtwerten der AVV Baulärm sowie der TA Lärm (bezüglich Außenschallquellen) in den Begründungstext aufgenommen. Die durch das **LRA SSOE, Fachbereich Gewässerschutz** vorgeschlagene Formulierung zum Erhalt von Sickergraben/ Rasenmulde am Rande des Geltungsbereiches wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Den Bedenken des **LRA SSOE, Fachbereich Naturschutz** zum zweiten Entwurf des Bebauungsplans mit beigefügtem Umweltbericht wurde folgendes entgegengehalten:

Bedenken Fachbereich Naturschutz	Abwägung / Begründung
<p>Erforderlichkeit einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Einbeziehung des Funktionsverlustes (Lebensraumfunktion für hecken- und gebüschbrütende Arten, Retentionsfunktion, bioklimatische Ausgleichsfunktion)</p>	<p>Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.</p> <p>Gemäß § 1 BauGB sind bei Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind hierbei als öffentlicher Belang mit zu berücksichtigen. So sind gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes) zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.</p> <p>So hält die Stadt Rabenau als Trägerin der Bauleitplanung den Umfang und Detaillierungsgrad der Bestandserfassung im Umweltbericht für ausreichend, auch unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastung eines Großteils der Böden im Geltungsbe- reich in Folge der vorausgehenden Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebsstandort. Auf Grund des Fehlens besonders schutzwürdiger Biotopbereiche (mit Ausnahme einzelner größerer Gehölze außerhalb des Baufeldes) und der unmittelbaren Benachbarung von Siedlungsbereichen und Straßenflächen wird eine Anwendung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen für nicht erforderlich erachtet. Die vorgenommene Bilanzierung wird aus Sicht der Stadt Rabenau den vorlie- genden Wertigkeiten und Betroffenheiten gerecht.</p> <p>Hinsichtlich der betroffenen Naturhaushaltsfunktionen ist Folgendes festzustellen: Durch die in den textlichen Festsetzungen festgesetzten Bestimmungen zur Versickerung und zum Rückhalt von Niederschlagswasser wird eine Minimierung der Betroffenheit der Re- tentionsfunktion unter die Erheblichkeitsschwelle erreicht. Eine hervorgehobene Lebens- raumfunktion für hecken- und gebüschbrütende Arten ist aufgrund des Fehlens dichter Hecken- bzw. Gebüschstrukturen nicht gegeben. Durch die relativ geringe vorgesehene Bebauungsdichte und den insgesamt geringen Umfang von ca. 600 m² ist eine Betroffen- heit der bioklimatischen Ausgleichsfunktion als nicht erheblich anzusehen.</p>
<p>keine Anre- chenbarkeit der vorgesehe- nen Baum- pflanzungen; vorrangige Prüfung von Entsiegelungs- möglichkeiten bei Neuversie- gelung</p>	<p>Das Ergebnis der Prüfung auf Verfügbarkeit von Maßnahmen zur Bodenentsiegelung wurde im Umweltbericht ergänzt. Da im vorliegenden Fall keine adäquaten und zumutba- ren Bodenentsiegelungsmaßnahmen verfügbar sind, wurde auf bodenverbessernde Maß- nahmen durch die Pflanzung von Hochstämmen zurückgegriffen. Es wird eingeschätzt, dass hierdurch nicht nur eine gärtnerische Gestaltung des Plangebietes erfolgt, sondern – unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit – eine wirksame Kom- pensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten, vergleichsweise geringen Ein- griffe (max. drei Einfamilienhäuser mit je ca. 100 - 200 m²).</p>

Bedenken Fachbereich Naturschutz	Abwägung / Begründung
Kompensation Pflicht des Vorhabenträ- gers, keine Ab- wälzung auf Grundstücks- eigentümer	Hinsichtlich der Frage, ob die jeweiligen Grundstückseigentümer zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen verpflichtet werden können, ist der Grundsatz der Verursacherhaftung, der auch in § 135a BauGB zum Ausdruck kommt, heranzuziehen. So ist die Kompensation der durch die jeweiligen Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe an sich von den Eingriffsverursachern (hier: den Bauherren im Baugebiet) zu tragen. Die textliche Festsetzung I.6.1 wurde entsprechend ergänzt („... durch die jeweiligen Grundstücksbesitzer...“).

Laut Stellungnahme der **Landesdirektion Sachsen** steht die vorgelegte Planung auf Grund der geringen Flächengröße nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumplanung. Die in der ersten Entwurfsfassung enthaltene Begründung, nach der die im Umfeld des vorgesehenen Standortes in Oelsa vorhandenen kleineren Bebauungspläne bereits zu ca. 80 % ausgelastet sind, wird vor dem Hintergrund der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes mit fast 20 Bauplätzen („Wohngebiet Wilmsdorfer Straße – Oelsa“) als nicht ausreichend angesehen; der Empfehlung der Änderung der Abwägung zur Erforderlichkeit der Planung wurde gefolgt und der Begründungstext entsprechend angepasst.

Die Hinweise des **Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie** zur natürlichen Radioaktivität, zur geologischen und hydrogeologischen Situation im Plangebiet, zur Baugrunduntersuchungen, zur Übergabe von Ergebnisberichten und zu geologischen Daten wurden auszugsweise in Begründungstext bzw. Umweltbericht übernommen.

Da die Anlagen zur Wasserverteilung gemäß der Stellungnahme der **Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH** (WVW GmbH) eine Löschwasserbereitstellung zur Sicherstellung des Grundschutzes nicht zulassen, wurde der Empfehlung der WVW GmbH gefolgt, die Löschwasserversorgung über den nahe gelegenen Löschwasserteich zu gewährleisten. Eine ergänzende Nutzung des Hydranten Rabenau OT Oelsa Nr. 3 bis zu der in der Stellungnahme angegebenen Maximalleistung wird dennoch nicht ausgeschlossen.

Der Forderung der **Industrie- und Handelskammer Dresden** nach einer Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wurde nach dem Wechsel der Verfahrensart insofern entsprochen, als dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht mehr ausgeschlossen, sondern als ausnahmsweise zulässig festgesetzt wurden. So ist es der Baugenehmigungsbehörde möglich, die konkrete Art der gewerblichen Nutzung im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme noch einmal zu prüfen und nur für die konkrete örtliche Situation verträgliche Nutzungen zuzulassen.

Den Hinweisen der **Handwerkskammer Dresden** zur möglichen Konfrontation der ansässigen Unternehmen im Umfeld durch die heranrückende Wohnbebauung wurde nachgegangen; es wurde festgestellt, dass es sich bei den Firmen in der unmittelbaren Nachbarschaft um kleine Firmen mit den Aufgabengebieten Gebäudesanierung, Gebäudeneubau, Planungsaufgaben, Generalauftragnehmer-Tätigkeiten, Hausmeisterservice und Handwerkerleistungen handelt, die durch die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung zwischen bereits bestehenden Wohngrundstücken nicht erkennbar nachteilig oder einschränkend berührt werden.

Darüber hinaus wurden weitere Hinweise vorgebracht, welche in die entsprechenden Fassungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

4. Planungsalternativen

Für das Planungsziel der Entwicklung von Wohnbebauung an dem vorgesehenen kleinflächigen Standort mit vorhandenen Erschließungsanlagen an der Erich-Weinert-Straße im Ortsteil Oelsa sind keine grundsätzlich von den dargestellten Festsetzungen abweichenden Planungsalternativen möglich. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen optimiert.

Bestätigt:

Rabenau, den

Der Bürgermeister

