

# **Bebauungsplan**

## **„Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“**

---

### **Zusammenfassende Erklärung**

#### **§ 10a BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am 13.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“ gefasst.

Der mittlerweile wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau, in der Fassung der 1. Änderung vom 29.03.2018, sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geplante Wohnbaufläche vor.

Auf Antrag des Eigentümers der Flurstücke 202/5 und 204/1 hat die Stadt Rabenau geprüft, ob die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung einer straßenbegleitenden ergänzenden Bebauung parallel zur Wilmsdorfer Straße mit den Entwicklungsabsichten der Stadt in Übereinstimmung steht und inwieweit insbesondere die Entwässerung für künftige Bauvorhaben technisch sichergestellt werden kann.

Im Ergebnis der Prüfung war festzustellen, dass das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB durch die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vollinhaltlich erfüllt ist.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann ebenfalls gesichert werden.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Rabenau somit das Ziel, die städtebauliche Ordnung im Randbereich der Ortslage Kleinoelsa entsprechend den geplanten Festsetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet festzuschreiben.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan ist entsprechend den aktuellen gesetzlichen Voraussetzungen im Vollverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht darin, eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Ortslage von Großoelsa planungsrechtlich zu regeln.

Dabei soll durch entsprechende Festsetzungen erreicht werden, dass die neu hinzukommende Bebauung den Charakter der bestehenden Ortslage weitestgehend berücksichtigt und somit nicht als Fremdkörper das Ortsbild beeinträchtigen kann.

Darüber hinaus wird durch eine festgesetzte nennenswerte Grünfläche ein angemessener Übergang zur angrenzenden freien Landschaft hergestellt.

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.

Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die geplante ergänzende Bebauung weitestgehend dem Charakter der in diesem Teil des Ortes bestehenden Nutzung entspricht.

Mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“ der Stadt Rabenau sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Aufgrund der Nutzung des B-Plangebietes als Ackerund Grünland werden hauptsächlich landwirtschaftlich-überprägte Strukturen überplant, wobei das Ackerland einen geringen und das Grünland sowie der Graben mit Staudenflur und Einzelbäumen einen mittleren Biotopwert haben.

Durch den Neubau von Gebäuden, Park- und Stellflächen sowie der Zuwegung und Erweiterung der Fläche der Wilmsdorfer Straße kommt es im Plangebiet zu einem Eingriff. Mit der Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 bzw. 0,3 sollen maximal ca. 4.296 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche bebaut und neu versiegelt werden können. Insgesamt wird es zusammen mit den Verkehrsflächen und den Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Regenwassers zu einer Neuversiegelung von ca. 4.787 m<sup>2</sup> kommen.

Als grünordnerische Maßnahmen wurden zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Förderung der äußeren Eingrünung und inneren Begrünung des Plangebietes Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Höherwertige Biotope in den Randbereichen sollen dauerhaft gesichert werden.

Die vorhandenen Einzelbäume sollen erhalten werden, weil diese Gehölze eine immerhin mittlere Biotopfunktion haben. Abgängige Gehölze in den Flächen sind nachzupflanzen, um den Charakter zu erhalten.

Im größten Teil des Geltungsbereiches ist der oberflächennahe Baugrund durch den langjährigen Ackerbau als landwirtschaftlich-anthropogen überprägt zu bewerten.

Das ökologische Kompensationserfordernis für den B-Plan ergibt sich aus der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung. Diese zeigt ein verbleibendes Defizit von – 1.010 WE. Das heißt, dass 99% vom bilanzierten Zustandswert des Bestands im Geltungsbereich durch die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen im Plangebiet erreicht werden kann.

Unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist die vorliegende Planung insgesamt als umweltverträglich zu betrachten.

Rabenau, April 2025