

STADT RABENAU



Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“

Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung / Umweltbericht



Planfassung: September 2024

mit redaktionellen Korrekturen/Ergänzungen gemäß Abwägung vom 07.04.2025

Auftraggeber: Mönch Grundinvestkonzept Dresden
Altfrankener Straße 6
01159 Dresden
mail: info@grundinvestkonzept.de
www.grundinvestkonzept.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden

Tel.: 0351/4 76 31 77
Email: info@planungsbuero-bothe.de

für Grünordnung und Umweltplanung:
Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden

Tel.: 0351/8 77 34-0
Email: info@buero-grohmann.de

Stand: September 2024 / Satzungsbeschluss: 07.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung / planungsrechtliche Erläuterungen	3
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	6
4.	Erschließung	10
5.	Erläuterungen zur Grünordnung	15

Umweltbericht

1. Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Rabenau hat am 13.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa“ in der Gemarkung Großoelsa 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.

Die Nachfrage nach Bauland in Rabenau und den Ortsteilen ist nach wie vor groß.

Bereits 2020 sind konkrete Planungen für weitere Einfamilienhausstandorte aber auch Mehrfamilienhäuser begonnen worden. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um einen relativ kleinteiligen Bereich, der deshalb in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes als ergänzende straßenbegleitende Bebauung ausgewiesen worden ist.

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.

Für die Verwirklichung des Planverfahrens und die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Rabenau und dem Grundstückseigentümer ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Verpflichtungen der jeweiligen Vertragspartner im Detail regelt und gleichzeitig die notwendige Vereinbarung für die erforderliche Erschließungsaufwendungen enthält.

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

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde der Vorentwurf überarbeitet und die endgültige Entwurfsfassung hergestellt. Insbesondere wurden dazu weitere Qualifizierungen zur Regenentwässerung vorgenommen.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich bzw. südöstlich der Wilmsdorfer Straße im Randbereich der Ortslage Großoelsa und hat eine Gesamtfläche von ca. 1,67 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Flurstücke 202/6, 202/7 und Teile der Flurstücke 202/5 und 204/1 der Gemarkung Großoelsa.

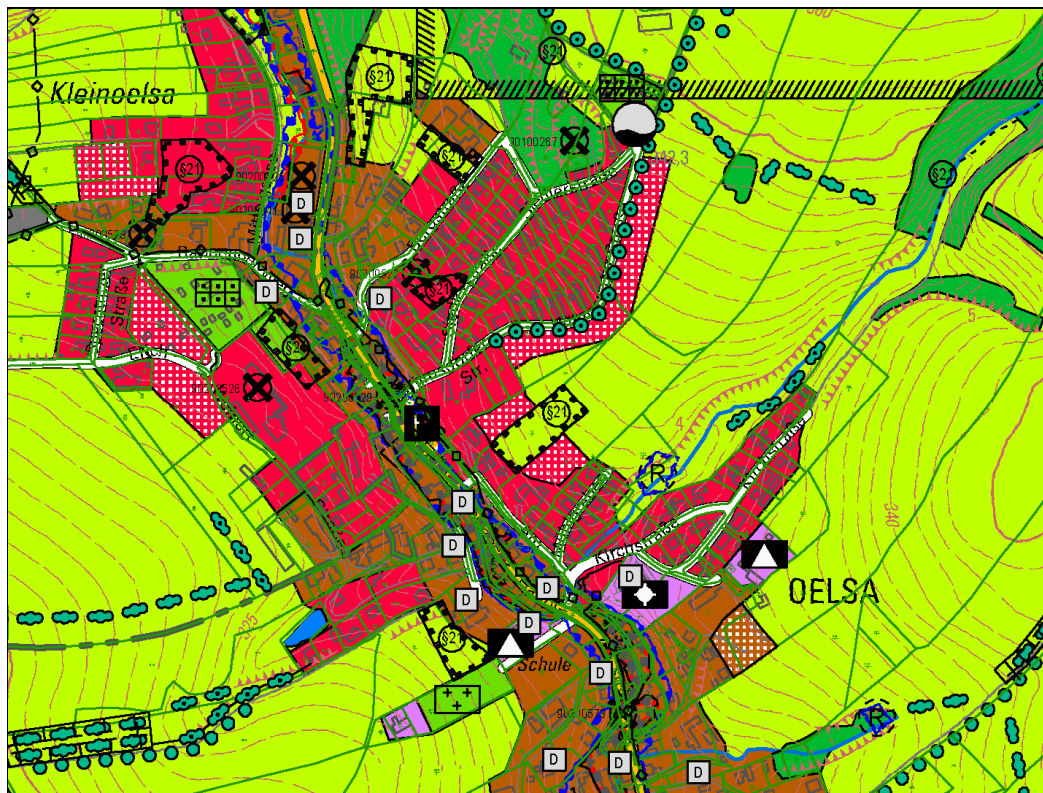
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	16.794 m²	100 %
Wohngebietsfläche – WA	13.172 m ²	78,43 %
private Grünflächen	3.131 m ²	18,64 %
Strassenverkehrsflächen	73 m ²	0,44 %
Füllkörperrigole	324 m ²	1,93 %
Zisterne	94 m ²	0,6 %

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

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. Insbesondere sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind damit aufgrund der möglicherweise höheren Verkehrsbelastung der Wilmsdorfer Straße nicht zulässig.

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist unter Berücksichtigung für das konkrete Plangebiet erforderlichen Regelungen die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Eingrenzung eines Baufensters als ausreichende Bestimmung anzusehen.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist bei dem Charakter der zulässigen Nutzung die Festsetzung einer Traufhöhe nicht erforderlich. Um Missverständnissen bei der Festlegung der Bezugspunkte vorzubeugen und auch um mögliche Befreiungsanträge zur Traufhöhe zu vermeiden, wurde auf diese Festsetzung generell verzichtet.

Die Festsetzung der Höchstzahl der Vollgeschosse ist für die Vorgaben der Gebäudehöhe im vorliegenden Fall ausreichend.

Für die zulässige Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch soll die vorhandene Ortsstruktur, die dadurch geprägt ist, insgesamt nicht verändert werden.

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten lediglich ein Mindestmaß an Regelungen, die als Rahmensetzung für die späteren Gebäude zu verstehen sind und gewährleisten sollen, dass die künftigen baulichen Anlagen das vorhandene Ortsbild nicht stören.

Auf detailliertere gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherrn nicht von vornherein einzuschränken.

Zwischen der Wilmsdorfer Straße und dem an das Plangebiet angrenzenden Nachbarflurstück 13/4 wird eine ca. 5,50 m breite Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 13/4 und 210 festgesetzt, welches sicherstellen soll, dass die angrenzenden Flächen für eine weitere Bewirtschaftung erreichbar bleiben.

Darüber hinaus wird im südlichen und südwestlichen Randbereich ein Leitungsrecht zugunsten der Agrargenossenschaft Dresdner Vorgebirge für die Unterbringung notwendiger Drainagesammler festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes parallel zur Wilmsdorfer Straße werden für die Erschließung und die Löschwasserversorgung zwei Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt, auf denen die geplante Regenwasserrigole und eine neue Löschwasserzisterne errichtet werden sollen.

Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Sächs. Schweiz-Osterzgebirge

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).

Da bei Erdarbeiten jederzeit archäologische Funde auftreten können, die nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz als geschützt gelten, wird darum gebeten, den folgenden Hinweis wörtlich in die Planunterlagen zu übernehmen:

„Bauführende Firmen sind bereits im Zuge der Ausschreibung, spätestens jedoch vor Maßnahmenbeginn, schriftlich auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

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 Entdeckungs-stätte 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.“

Standortfotos



Wilmsdorfer Straße – Nordgrenze des Standortes



Ende des Entwässerungsgrabens und Beginn der Verrohrung in Höhe Flurstück 196/f



südlicher Teil des Standortes von Norden aus



Südgrenze des Plangebietes mit Blick nach Norden

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Wilmsdorfer Straße, von der aus die einzelnen künftigen Baugrundstücke eine direkte Zufahrt erhalten.

Ausbauzustand und Straßenbreite sind grundsätzlich für die Erschließung der hinzukommenden Bebauung als ausreichend zu betrachten.

Damit entstehen Grundstückszufahrten analog der auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhandenen Grundstücke und ihrer Bebauung.

Der bestehende straßenbegleitende Entwässerungsgraben soll in seinem Bestand erhalten bleiben. In diesen Entwässerungsgraben wird weiterhin auch Regenwasser der nördlich des Plangebietes befindlichen Flächen eingeleitet.

Zur Sicherstellung der Regenentwässerung der neu zu bildenden Grundstücke parallel zum offenen Graben wird durch den Erschließungsträger in diesem Bereich ein neuer Regenwassersammler im Bereich der westlichen Baugrenze geplant und errichtet.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist die Einleitung in das vorhandene Entwässerungssystem des Abwasserzweckverbandes Oelsabachtal vorgesehen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist gemäß Angaben der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt ein Drosselabfluss von 14 l/s zugrunde zu legen.

Das bedeutet, dass im Plangebiet eine entsprechende Rückhaltung anfallenden Regenwassers erforderlich ist. Im Auftrag des Grundstückseigentümers erfolgte eine entsprechende Voruntersuchung des Ingenieurbüros Matthias Maut mit dem Ergebnis, dass im südlichen Bereich des Plangebietes eine Retentionsanlage (Füllkörperrigole) zu errichten ist. Die dafür erforderliche Fläche wurde im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch den Grundstückseigentümer. Der zu diesem Zweck abgeschlossene städtebauliche Vertrag enthält neben den Vereinbarungen zur Herstellung der (öffentlichen) Erschließungsanlagen im Plangebiet und deren Sicherung auch die Verpflichtung zur Ausführung der Neuverlegung des Drainagesammlers.

Vor Baubeginn wird die gesamte Drainage neu gefasst und in Abstimmung mit der Agrargenossenschaft Dresdner Vorgebirge werden durch den Grundstückseigentümer entsprechende neue Drainagesammler angelegt.

In diesem Zusammenhang wird auch der Bestand des straßenbegleitenden Grabens durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die bestehende Hangdrainage in ihrer Funktion erhalten bleibt und auch eine Beeinträchtigung südlich gelegener Flurstücke vermieden wird.

Mit dem Bau des Niederschlagsentwässerungssystems für das Wohngebiet, das unabhängig von der Drainage zu betrachten ist, wird darüber hinaus sichergestellt, dass auch von dem geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke durch abfließendes Niederschlagswasser eintreten können.

Die rechtliche Sicherung für die öffentlichen Entwässerungsleitungen, die über die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen, erfolgt durch die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten.

Im Zuge der Ausführungsplanung für die Füllkörperrigole werden die in der Stellungnahme geforderten Überprüfungen durchgeführt und die Anmerkungen aus der Stellungnahme des Fachbereiches Gewässerschutz zum Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Übernahme der Füllkörperrigole durch die Stadt Rabenau ist ebenfalls Vertragsgegenstand.



Entwässerungskonzept – Lageplan Rigole

[Ingenieurbüro Matthias Maut, 01159 Dresden, 12.08.2022]

Entwässerung - Felddrainage

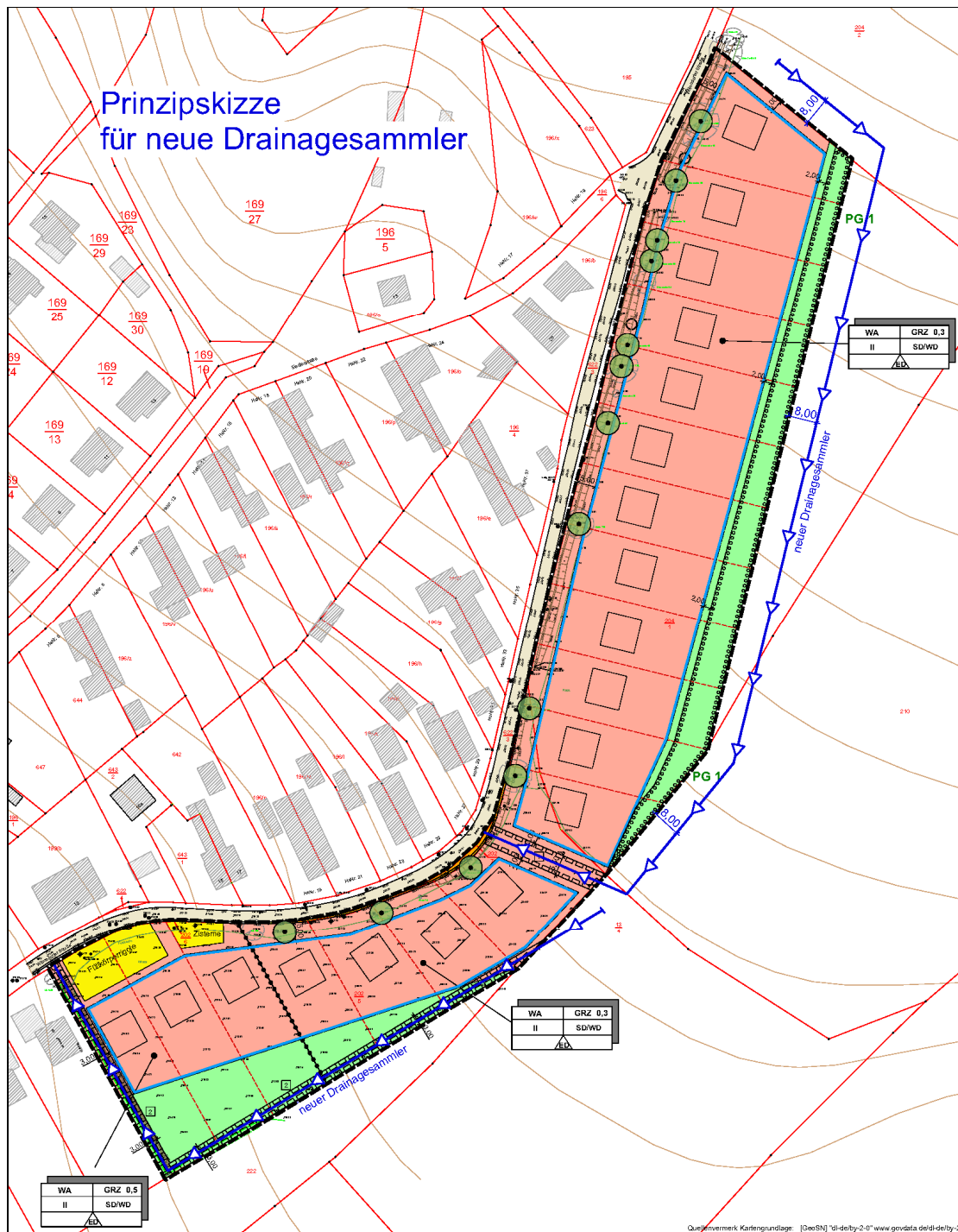
Im Osten des Plangebietes ist über die gesamte Länge der Plangeietsgrenze eine Felddrainage vorhanden, die nach Angaben der Agrargenossenschaft auch weiterhin in Betrieb ist.

Durch den Bau des neuen Wohngebietes wird das bestehende System von Drainageleitungen und –sammlern im Bereich des Plangebietes unterbrochen.

In mehreren Gesprächen mit den beteiligten Partnern wurde eine Lösung dieser Entwässerungsproblematik entworfen, die sicherstellen soll, dass sowohl die Drainage weiterhin in Funktion bleibt, als auch eine Beeinträchtigung der südlich des Plangebietes gelegenen Flurstücke vermieden wird.

Vor Baubeginn wird die gesamte Drainage neu gefasst. Dazu werden entsprechend beigefügter Skizze neue Drainagesammler gebaut, die in das bestehende Entwässerungssystem in der Wilmsdorfer Straße einbinden. Diese Entwässerung ist grundsätzlich getrennt von der Niederschlagsentwässerung des Wohngebietes.

Ein zusätzlicher Abfanggraben für Oberflächenwasser ist damit nicht mehr erforderlich.



Die Trinkwasserversorgung der künftigen Baugrundstücke ist nach Aussage der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH Freital prinzipiell möglich.

Für die Herstellung der Hausanschlüsse sind entsprechende Anträge des jeweiligen Bauherrn zu stellen.

Anschlussmöglichkeiten bestehen an eine vorhandene Trinkwasserleitung parallel zur Wilmsdorfer Straße. Die Zuleitungen zu den Baugrundstücken sind auf Kosten der Bauherren herzustellen.

Für die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikation ist gesichert.

Bei der Bauausführung sind die vorhandenen Leitungen entsprechend zu berücksichtigen. Für die jeweiligen Hausanschlüsse sind die Anträge bei den zuständigen Versorgungsunternehmen zu stellen.

Nach Angaben der SachsenNetze HS.HD GmbH, Region Heidenau, sind im Bereich des Plangebietes momentan Veränderungen bzw. Erweiterungen der Anlagen in Planung und Realisierung.

5. Landschaftsökologische Grundlagen

Lage im Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Verwaltungsgebiet der Stadt Rabenau. Es liegt im Ortsteil Oelsa an der Wilmsdorfer Straße. Naturräumlich betrachtet liegt Oelsa im „Osterzgebirge“, genauer im „Unteren Osterzgebirge“ im Übergang zum „Östlichen Erzgebirgsvorland“ im Dippoldiswalder Riedelland. Die Oberflächengestaltung des Unteren Osterzgebirges wird von der generell nach Norden gerichteten allmählichen Abdachung des Erzgebirges bestimmt. Vorherrschende Reliefformen sind wellige Plateaus, Hochflächen, Riedel sowie Tal-Riedel Gebiete mit Flach- bis Lehnhängen. Die Hochflächen werden dabei überwiegend von agrarischen Offenlandflächen bestimmt. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhe von 315-345 m ü. NN.

Geologie und Boden

Laut der Bodenkarte (BK 50) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) wird die Leitbodenform für das Plangebiet aus einer Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Lehm über periglaziärem Grussand gebildet. Die Braunerde hat laut den Bodenfunktionenkarten (M 1:50.000) eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Im Untergrund befinden sich Schiefer und Schuttdecken. Das Wasserspeichervermögen der Böden ist gering. Zudem besitzen sie eine mittlere Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken und eine hohe Erosionsgefahr durch Wasser.

Hydrologische Verhältnisse

Fließgewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächsten Fließgewässer sind der Karchgrundbach im Südosten und der Oelsabach im Westen. Der geringste Abstand zwischen dem B-Plangebiet und dem südöstlich davon Karchgrundbach beträgt etwa 150 m. Dieser Bach ist ein Fließgewässer 2. Ordnung und mündet an der Hauptstraße in den Oelsabach.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Überschwemmungs- und Risikogebieten. Wasserschutz- sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zum Hochwasserschutz befinden sich ebenfalls nicht im Bereich des Plangebiets.

Grundwasser

Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK 200) des LfULG wird das Grundwasser durch Hohlräume, sogenannte Poren- und Kluftgrundwasserleiter, geführt. Als Gesteinsart ist Sedimentgestein angegeben. Die Durchlässigkeit beträgt $> 1E-6$ bis $1E-4$ und liegt somit im geringen bis mäßigen Bereich (stark schluffiger Sand im Felszersatz).

Die Schutzfunktion wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans laut den GIS-Daten des LfULG über die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) mit sehr hoch bewertet.

Klimatische Verhältnisse

Die Stadt Rabenau befindet sich in der gemäßigten Klimazone und wird durch den Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen Klima geprägt, welches entsprechend als warm und gemäßigt klassifiziert wird. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei ca. 800 - 850 mm im Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7,5 – 8,0°C. Demnach wird das Plangebiet dem Klimatyp feuchten Unteren Bergland zugeordnet (FDZ Naturräume in Sachsen).

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Teil der Stadt. Angrenzend schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Das Plangebiet liegt inmitten eines stadtnahen Kaltlufteinzugsgebiets. Umliegende Fluss- und Bachtäler stellen die Leitbahnen dar, über welche die Kalt- bzw. Frischluft in verschiedene z.T. belastete Gebiete gelangt und einen klimatisch-lufthygienischen Ausgleich für meist dichter besiedelte Bereiche bringt. Auch über günstige Hanglagen können solche Luftmassen in unterschiedliche Gebiete strömen. Das B-Plangebiet liegt an einem nach Nordwesten exponierten Hang.

Arten- und Biotoppotential

Im Norden erstreckt sich das B-Plangebiet entlang der Wilmsdorfer Straße. Südlich der Straße liegen intensiv genutzte Ackerflächen. Dazwischen hat sich ein Saumstreifen entlang des Grabens im Norden und entlang einer locker stehenden Baumreihe entwickelt. Die Baumreihe, bestehend aus Kastanien, Ebereschen und Linden, entlang der Straße hat einen hohen Wert.

Östlich inmitten der Ackerfläche befindet sich ein Feldgehölz. Südlich des Plangebietes gibt es eine Streuobstwiese, die als geschütztes Biotop (ID 5048U0540) gilt. Diese Biotopflächen werden vom Bauvorhaben nicht berührt.

Insgesamt stellen sich die Flächen des Geltungsbereiches aufgrund der intensiven Nutzung als anthropogen überprägt und beeinträchtigt dar. Zudem schließt das Gebiet hinter der Straße direkt an ein bestehendes Wohngebiet an. Die Fläche besitzt aufgrund der intensiven Ackernutzung entsprechend der in der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) benannten Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit eine nachrangige Bedeutung.

Als potenzielle natürliche Vegetation (PNV) würde sich im südlichen Teilbereich ein submontaner Eichen-Buchenwald und im nördlichen Teilbereich (etwa ab der Kurve) ein „(hoch)kolliner Eichen-Buchenwald“ entwickeln.

Artenschutz

Im B-Plangebiet und dessen Umfeld sind Tierarten als „Kulturfolger“ zu erwarten. Diese Arten haben ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (z.B. Gebäude und Grünflächen) angepasst. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert.

Darunter zählen die Arten der Feldflur sowie Gebüsch- und Freibrüter, welche die straßenbegleitenden Gehölze nutzen. Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten. Ihnen kommt eine höhere Bedeutung zu. Geeignete Lebensstätten von wildlebenden Tierarten, insbesondere Insekten, können die wegbegleitende Säume darstellen.

Landschaftsbild und Erholung

Das nahe Umfeld des Geltungsbereiches ist von Ackerflächen und der lockeren Wohnbebauung nördlich der Straße geprägt. Blickbeziehungen bestehen nach Süden zur Ortschaft Rabenau/Oelsa sowie in die freie Landschaft nach Osten in Richtung Karchgrundbach mit seinen Gehölzflächen und dahinterliegenden leicht hügeligen Landwirtschaftsflächen.

Landschaftsbildprägende Elemente innerhalb des Geltungsbereichs stellen die Bäume in der straßenbegleitenden Baumreihe dar, diese sollen erhalten werden. Im Plangebiet selbst sind keine Strukturen für die Erholungsnutzung vorhanden. Aufgrund der Nutzung, der Lage, der Vorbelastungen und der Überprägung spielt das Plangebiet insgesamt sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Erholung eine geringe Rolle.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes gibt es eine Streuobstwiese, die als geschütztes Biotop (Biotopnummer 5048U0540) gilt. Eine weitere Streuobstwiese (Biotopnummer 5047U108420) befindet sich inmitten der Siedlung an der Siedlerstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebiets sind keine geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (36E) „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ mit der FFH-Teilfläche „Rote Weißeritz Nord“ befindet sich in mehr als 1 km westlicher Richtung. Das Vogelschutzgebiet Weißeritztäler (SPA 64) befindet sich ebenfalls im Westen fast deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Weißeritztäler“ (EU-Nr.: 5047-451).

Die nächsten Landschaftsschutzgebiete (LSG) liegen westlich und südlich des B-Plangebiets in einem Abstand von mehr als 1 km. Es handelt sich um die LSG „Tal der Roten Weißeritz“ (Schutzgebietsnummer d 37) und „Dippoldiswalder Heide und Wilisch“ (Schutzgebietsnummer d 40).

Eine erhebliche Betroffenheit dieser Schutzgebiete und der geschützten Biotope kann aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Verkehrs- und Siedlungsflächen sowie der Wald- und Landwirtschaftsflächen ausgeschlossen werden.

Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsbeurteilung

Die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zielen darauf ab, vorhandene Lebensräume zu erhalten und entzogene Lebensräume schnellstmöglich neu zur Verfügung zu stellen. Das Klimapotenzial (= Fähigkeit des Raumes, auf klimatisch belastende Situationen, wie starke Aufheizung, ausgleichend zu wirken) und die Luftqualität werden durch die geplante Planvorhaben beeinträchtigt. Es kommt durch die geplante Bebauung zu einer Neuversiegelung.

Auf vorgegebenen Flächen ist die Erhaltung und Entwicklung von Großgrün (Bäume und Sträucher) mit Pflanzbindung innerhalb des B-Plangebietes festgesetzt worden, da die Aufheizung durch die Beschattungswirkung verringert, Staub gebunden und die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Der Übergang zur Landschaft im Südosten verlangt eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Deshalb wurde die Pflanzbindung PF 1 festgeschrieben, um hier eine besonders wirkungsvolle Abgrenzung zur Landschaft zu erreichen.

Es ist zusätzlich je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Alle diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Aufgrund der Wohnbebauung können im Plangebiet zur Realisierung der Wohngebäude plus Nebenanlagen (z.B. Zufahrten) sowie durch Erweiterung der Verkehrsfläche und Ver- und Entsorgungseinrichtungen insgesamt maximal ca. 4.787 m² Grundstücksfläche überbaut werden.

Eingriffs- /Ausgleichbilanz

Zum Nachweis der Kompensation der Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird das SMUL- Modell „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ verwendet. Als Ausgangszustand werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Biotoptypen mit den jeweiligen Biotopwerten zugrunde gelegt:

Biotopcode Zifferncode nach Biotoptypenliste für Sachsen (2004)	Bezeichnung	Biotopwert
Grünland		
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10
Staudenfluren und Säume		
07.01.000	Staudenflur mit Graben und Einzelbäumen	21
Ackerland		
10.01.200	Intensiv genutzter Acker	5

Demnach ergibt sich für das Bauvorhaben und den damit verbundenen Eingriff folgende Bilanzierung:

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Code	Biotyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biopwert (BW)	Code	Biotyp (nach Eingriff) Planung	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x8)	WE Wertminderung WE mind. (Sp. 7 x8)	Ausgleichbarkeit
Wohngebiet (dörflich geprägt)							Summe	110.618	105.308	-5.310	
10.01.200	intensiv genutzter Acker	5	11.01.000	Wohngebiet - Einzelhaussiedlung mit Garten (WA)	8	3	7.635	38.176	61.082	22.906	A
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	11.01.000	Wohngebiet - Einzelhaussiedlung mit Garten (WA)	8	-2	3.968	39.683	31.747	-7.937	A
07.01.000	Staudenflur mit Graben und Einzelbäumen	21	11.01.000	Wohngebiet - Einzelhaussiedlung mit Garten (WA)	8	-13	1.560	32.758	12.479	-20.279	A
Verkehrsflächen, Flächen techn. Ver- und Entsorgung							Summe	8.086	419	-7.667	
07.01.000	Staudenflur mit Graben und Einzelbäumen	21	11.04.100	Straße, Weg, versiegelt	0	-21	75	1.575	0	-1.575	A
07.01.000	Staudenflur mit Graben und Einzelbäumen	21	11.02.400	Ver- und Entsorgungsanlage / Zisterne, Rigole	1	-20	211	4.428	211	-4.217	A
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	11.02.400	Ver- und Entsorgungsanlage / Zisterne, Rigole	1	-9	208	2.083	208	-1.875	
private Grünflächen							Summe	24.347	36.314	11.967	
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	11.03.900	Abstandsfläche, gestaltet	8	-2	1.733	17.332	13.865	-3.466	A
10.01.200	intensiv genutzter Acker	5	02.02.510*	sonstige Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Laubgehölzen	16	11	1.403	7.015	22.449	15.433	A
* Einordnung nach der Überarbeitung der Handlungsempfehlung 2017							Fläche (Gesamt)	Bestand	Planung	WE A (Gesamt)	Überschuss WE
							Gesamt	16.794	143.051 WE	142.041 WE	-1.010 WE
							Wert in Prozent	100	99	-1%	

Zusammenfassend ergibt sich für das das geplante Wohngebiet folgende Bilanz:

Gesamtbilanz-1.010 WE

In Summe ergibt die Bilanz der Planung im Geltungsbereich des B-Planes einen Überschuss an Werteinheiten, der einem Anteil von -1% entspricht. Darin enthalten sind grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grünflächen.