

STADT RABENAU



Bebauungsplan „Kindertagesstätte Rabenau“

Begründung / Erläuterungen zur Grünordnung / Umweltbericht



Planfassung: September 2024

mit redaktionellen Korrekturen/Ergänzungen gemäß Abwägung vom 07.04.2025

Auftraggeber: Stadt Rabenau
Stadtverwaltung
Markt 3
01734 Rabenau
Tel.: 0351/6498-20
mail: sekretariat@stadt-rabenau.de
web: www.stadt-rabenau.de

Auftragnehmer: Planungsbüro Bothe
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351/4763177
mail: info@planungsbuero-bothe.de
web: www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8
01219 Dresden
Tel.: 0351 / 877 34-0
mail: info@buero-grohmann.de
web: www.buero-grohmann.de

Stand: September 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung / Planungsrechtliche Erläuterungen	3
2.	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
3.	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	8
4.	Erschließung	12
5.	Erläuterungen zur Grünordnung	13

Umweltbericht

Anlagen:

Anlage 1:

Baugrund- und Deklarationsuntersuchungen

[Rabal – Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfungen mbH Dresden,
29.03.2022]

Anlage 2:

Entwässerungskonzept

[Ingenieurbüro Matthias Maut, Gesellschaft für Bauwesen mbH Dresden,
16.08.2024]

1. Veranlassung /Planungsrechtliche Erläuterungen

Die Stadt Rabenau hat am 13.12.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kindertagesstätte Rabenau“ gefasst.

Bereits in der Sitzung des Stadtrates am 14.09.2020 wurde die Notwendigkeit eines Krippenneubaues erläutert und der potenzielle Standort diskutiert.

Für den vorliegenden Standort wurden die Bedingungen des Grunderwerbs geprüft und die Eigentümer haben einem Verkauf der Flächen grundsätzlich zugestimmt.

Die Stadt Rabenau hat deshalb entschieden, das Bauleitplanverfahren an diesem Standort durchzuführen. Das Aufstellungsverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Vollverfahren durchgeführt.

Da sich die betreffende Fläche im Außenbereich befindet, ist für die Herstellung des Baurechts der geplanten neuen Kindereinrichtung zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus ist der verbindlich vorliegende Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan kann, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Als künftige Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan kommt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche bzw. einer Grünfläche in Betracht.

Die Erschließung der geplanten Kindereinrichtung erfolgt über die Obernaundorfer Straße (Kreisstraße K9070). Im Zusammenhang mit der Schaffung der notwendigen Stellplätze für die Kindereinrichtung soll gleichzeitig die Kapazität des Parkplatzes so ausgelegt werden, dass dieser in Mehrfachnutzung auch als Wanderparkplatz bzw. als Parkmöglichkeit für die unmittelbar südöstlich der Obernaundorfer Straße gelegenen Sportanlagen genutzt werden kann.

Als Grundlage für die Planung soll eine 1. Entwurfsplanung, die durch das Ingenieurbüro Fischer in Freital, mit Stand vom 26.11.2020 erarbeitet wurde, mit verwendet werden.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich gegenüber des geplanten Wohngebietes „An der alten Ziegelei“ nördlich der Obernaundorfer Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 0,9 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teile der Flurstücke 412/3 und 416 der Gemarkung Rabenau.

Die Nachbarbebauung besteht aus Wohngebäuden und Gartenhäusern.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	9.397 m²	100 %
Fläche für den Gemeinbedarf	3.594 m ²	38,25
private Grünflächen	4.067 m ²	43,28
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	1.368 m ²	14,56
Zufahrt zur Kleingartenanlage (Bestand)	288 m ²	3,06
Fläche für Ver- und Entsorgung (RRB)	80 m ²	0,85

Standortfotos



Erschließungsweg neben Kleingartenanlage



Blick auf den Standort von der Obernaundorfer Straße aus



Obernaundorfer Straße mit südwestlich beginnender Ortslage



Blick auf den Standort von Nordosten

3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Für die Umsetzung der planerischen Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes hat sich die Stadt Rabenau dazu entschlossen, für den geplanten Neubau der Kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.

Der parallel zur Obernaundorfer Straße konzipierte Parkplatz, der sowohl für die Erschließung der Kindereinrichtung als auch als Wanderparkplatz bzw. als Parkplatz für die benachbarten südöstlich gelegenen Sportanlagen genutzt werden soll, wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Alle anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden künftig als private Grünflächen genutzt.

Ein besonderer Zwangspunkt für den städtebaulichen Entwurf war die parallel zur Obernaundorfer Straße verlaufende Ferngasleitung, bei der entsprechende Schutzabstände einzuhalten sind. Der Schutzstreifen hat eine Breite von insgesamt 6,00 m. Dieser Bereich ist für jegliche Bebauung und Bepflanzung ausgeschlossen.

In diesem Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen bzw. gefährden können. Eine Mindestüberdeckung von 1,00 m ist zu gewährleisten.

Für die Herstellung der städtebaulichen Ordnung wurde eine maximal zulässige Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt. Das dazugehörige Baufenster, welche durch eine Baugrenze abgegrenzt ist, beinhaltet den Standort für die baulichen Anlagen der Kindertagesstätte.

Zur Komplettierung der Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen beschränken sich ausschließlich auf die Dachgestaltung.

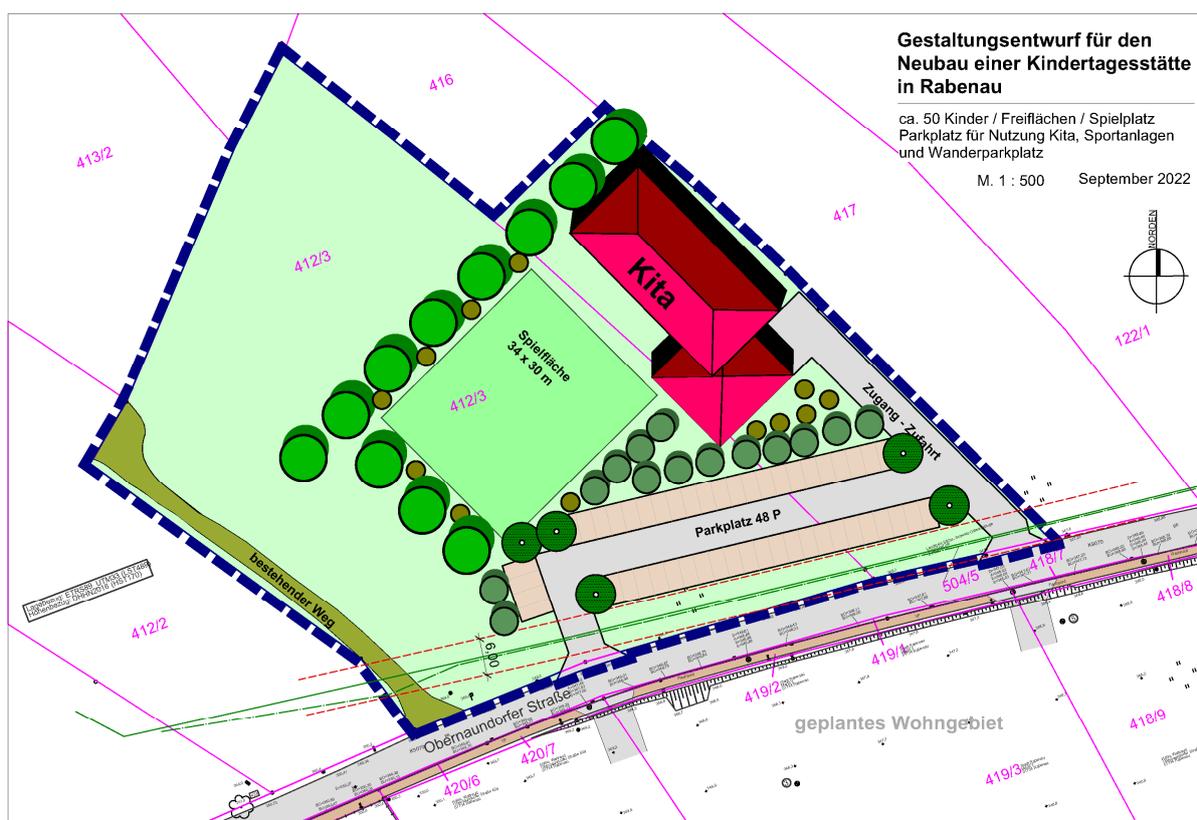
Zur Reduzierung der Regenwasserspense wird die zwingende Ausbildung eines Gründaches festgesetzt.

Auf weitergehende gestalterische Festsetzungen wird unter Würdigung der geplanten Bauaufgabe verzichtet.

Im Ergebnis der Erstbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit der Entwurfsbearbeitung eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich geworden.

Ein ca. 3,00 m breiter Streifen in Richtung Nordwesten auf dem Grundstück 412/3 zur Aufnahme der Oberflächenentwässerung ist zur planungsrechtlichen Absicherung als zusätzliche private Grünfläche ausgewiesen.

Das nochmals überarbeitete Entwässerungskonzept, welches als Anlage 2 der Begründung beigefügt ist, beinhaltet die dafür notwendigen technischen Erläuterungen.



Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde

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 und im Umweltbericht unter Pkt. 4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter zu ergänzen:

„Es gilt die Sicherungs- und Meldepflicht von Bodenfunden nach § 20 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG).“

Im Rahmen der Bauarbeiten ist auf archäologische Funde (z. B. Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitetes Holz, Steinsetzungen) zu achten. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies unverzüglich dem Landesamt für Archäologie (Tel. 0351 – 8926 199, poststelle@lfa.sachsen.de) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern sich das Landesamt für Archäologie nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden erklärt.“

Hinweise Sächsisches Oberbergamt Freiberg

Bergbauberechtigung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Nielas Schacht 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf Ihr Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Altbergbau, Hohlraumgebiete

Das Vorhaben ist in einem Gebiet vorgesehen, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden.

Südlich der Obernaundorfer Straße ist uns das Restloch eines alten Steinbruches bekannt. Im unmittelbaren Bereich des Vorhabens sind nach den uns bekannten Unterlagen keine weiteren stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden, die Bergschäden oder andere nachteilige Einwirkungen erwarten lassen.

Sollten im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaues angetroffen werden, so ist gemäß § 4 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung-SächsHohlrVO) vom 28. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 187) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

Auflagen und Hinweise GDMcom – ONTRAS Gastransport GmbH

1. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können.
2. Die o.g. Anlagen sind mit entsprechenden Beschriftungen in Ihren Unterlagen eingetragen. Wir gehen von einer lagerichtigen Übernahme der bereitgestellten Daten aus.
3. Die Einschränkung aufgrund der vorhandenen o.g. Ferngasleitung sind in der Begründung unter 3. Städtebauliches Konzept/Festsetzungen, Seite 8, benannt.
4. Zusätzlich ist der Schutzstreifen als eine mit einem Leitungsrecht belastete, nicht überbaubare Fläche dargestellt.
5. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen folgende Interessenberührungen:
 - a. heranrückende Bebauung, Darstellung überbaubare Grundstücksfläche
 - b. Parkplatzzufahrten, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)
 - c. Baumpflanzungen
6. Nach Rücksprache mit dem Betreiber nehmen wir zum vorgelegten Vorentwurf wie folgt Stellung.
 - a. Hinsichtlich der Planung und Errichtung der Parkplatzzufahrten und dauerhafter Überfahrungen der Anlagen, verweisen wir auf den Abschnitt III/2. der Schutzanweisung.
Im Endzustand ist eine Mindestüberdeckung der Anlagen von 1,00 m zu gewährleisten.
 - b. Für die Ausweisung von standortnahen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie der geplanten Baumpflanzungen nahe der Leitungstrasse, verweisen wir auf die Einhaltung von Mindestabstände entsprechend der Schutzanweisung Abschnitt III/6
7. Die vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.
8. Der oben genannten Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Obernaundorfer Straße.

Die Zufahrten zum Parkplatz bzw. zur Kindereinrichtung wurden so konzipiert, dass sie genau gegenüber den geplanten Zufahrten zum Plangebiet „An der alten Ziegelei“ südlich der Obernaundorfer Straße liegen.

Der vorhandene Erschließungsweg zu den Kleingärten bzw. zum Flurstück 122/2 bleibt in der bestehenden Form erhalten und ist in die Planzeichnung als Hinweis übernommen worden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Standortes erfolgt im Trennsystem.

Im Vorfeld der Planung ist eine Baugrunduntersuchung durch die Firma Rabal Ingenieurgesellschaft für Baustoffprüfungen mbH durchgeführt worden. Diese Untersuchung ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde klargestellt, dass eine Errichtung von Versickerungsanlagen für das Regenwasser aufgrund der bestehenden Baugrundsichten auszuschließen ist.

Durch das Ingenieurbüro Maut wurde mit Datum vom 16.08.2024 eine erneute Entwässerungslösung erarbeitet (Anlage 2 der Begründung).

Dieses Entwässerungskonzept ist auf der Grundlage einer Begehung mit dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Referat Forst und der Unteren Wasserbehörde als aktuelle Entwässerungslösung für den geplanten Kita-Neubau vorgestellt worden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in das südlich gelegene Wohngebiet „An der alten Ziegelei“ ist auszuschließen.

Durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Minimierung der Flächenversiegelung und die Reduzierung der Regenwasserspende durch Festsetzung eines Gründaches, soll von vornherein eine Reduzierung des Oberflächenabflusses erreicht werden.

Die Mulden zum Rückhalt des Oberflächenwassers aus Zufahrt und Parkplatz sollen innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung PF3 angelegt werden.

Als Entwässerungslösung sieht das Entwässerungskonzept die Beschickung des Vorfluters Vorholzbach vor.

Das auf dem Flurstück 412/3 geplante Auslaufbauwerk ist so zu gestalten, dass die Energie des anfallenden Niederschlagswassers umgewandelt wird.

Im Bereich des Plangebietes wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens aus Kunststoffspeicherelementen als unterirdisches Becken empfohlen.

Zunächst einmal wird davon ausgegangen, dass mit 66 m³ Rückhalteraum eine technische und wirtschaftliche Umsetzung erreicht werden kann.

Die notwendige Drosselabgabe aus dem Rückhaltebecken ist bei der weiterführenden Planung mit der Unteren Wasserbehörde festzusetzen.

In die Planzeichnung wurde die vorgeschlagene Prinziplösung als Hinweis übernommen.

Das Oberflächenwasser aus Zufahrt und Stellplätzen soll in flachen Mulden gefasst und mit Überläufen dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt werden.

Die Schmutzwasserversorgung soll über das geplante Wohngebiet „An der alten Ziegelei“ erfolgen.

Der geplante Schmutzwasserkanal DN 200 PP kann das anfallende Schmutzwasser der Kindereinrichtung aufnehmen.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist nach Angaben des zuständigen Versorgungsbetriebes prinzipiell möglich. Hierzu ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Antrag auf Herstellung des Hausanschlusses zu stellen.

Für die Medien Trinkwasser, Elt und Telekommunikation ist unter Beachtung des bestehenden Leitungsbestandes die Erschließung grundsätzlich gesichert.

5. Erläuterungen zur Grünordnung

Lage im Naturraum

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Stadt Rabenau. Dort liegt es am östlichen Rand der Stadt nördlich der Obernaundorfer Straße (K 9070). Naturräumlich betrachtet liegt die Stadt Rabenau an der Grenze des Naturraums „Osterzgebirge“ und dem östlich angrenzenden Naturraum „Östliches Erzgebirgsvorland“.

Der größte Teil des Gemeinde- bzw. Stadtgebiets befindet sich im erstgenannten Naturraum. Der Geltungsbereich gehört zum Östlichen Erzgebirgsvorland. Das Östliche Erzgebirgsvorland vermittelt von den Höhen des Osterzgebirges zum tief gelegenen Elbtal im Sinne einer Abdachung. Das generelle Gefälle in nordöstlicher Richtung bewirkt eine Gliederung des Naturraumes in zahlreiche Plateaus und Rückengebiete einerseits sowie in tief eingeschnittene Täler andererseits. Dazu kommen Beckenstrukturen. Der Übergang zur Elbtalweitung ist durch aufgelöste Hänge an den Randlagen von 4 bis 5 km breiten Lössplateaus gekennzeichnet, die durch querende Flüsse gegliedert sind. Innerhalb dieser Makrogeochore liegt das Plangebiet in der Mesogeochore des Beckens von Freital und Kreischa und darin wiederum im Mikrogeochorentyp des Freitaler Beckens. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhe von 340-350 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 Parabraunerde-Braunerde aus periglazärem Grus führendem Lehm gebildet, der über einem Kies liegt. Die Parabraunerde-Braunerde hat laut den Bodenfunktionskarten (M 1:50.000) im Nordosten des Geltungsbereiches eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit und im Südwesten eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit. Das Wasserspeichervermögen ist im Nordosten des Geltungsbereiches gering und im Südwesten mittel. Der Boden besitzt eine mittlere Eignung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu wirken und er besitzt eine hohe Erodierbarkeit durch Wasser.

Hydrologische Verhältnisse

Fließgewässer

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Fließgewässer ist ein namenloser Bach, der offen an einem südlichen Abzweig der Obernaundorfer Straße (hier: Sackgasse) nach Südosten fließt. Der geringste Abstand zwischen dem Plangebiet und dem südöstlich davon verlaufenden Bach beträgt ca. 133 m. Dieser Bach ist ein Fließgewässer 2. Ordnung und mündet ca. 330 m südöstlich des Plangebiets in einen weiteren namenlosen Bach 2. Ordnung.

Dieser strömt dann in südwestliche Richtung durch ein enges Tal und mündet schließlich am Forstweg in den Oelsabach (Gewässer 2. Ordnung).

Nordöstlich des Geltungsbereiches fließt der Vorholzbach von Osten nach Nordwesten in einem Abstand von ca. 225 m. Der Vorholzbach ist ein Gewässer 2. Ordnung.

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 Felsersatz).

Für das Vorhaben Bebauungsplan Wohngebiet „An der alten Ziegelei“, das gegenüber dem Geltungsbereich südlich der Obernaundorfer Straße liegt, wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die durchgeführten Bohrungen im Zuge der einer Baugrunduntersuchung zeigten stellenweise Schicht- und Sickerwasser bereits in einer geringen Tiefe. Einige Bohrungen bzw. Sondierungen mussten aufgrund von anstehendem Felsen abgebrochen werden. Grundwasser wurde nicht aufgeschlossen. Die Schutzfunktion wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Rabenau“ laut den GIS-Daten des LfULG über die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung nach Hölting et al. (aus Magiera 2002) im Osten mit sehr hoch bewertet und im Westen mit hoch.

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. Im Umfeld Rabenaus liegen die durchschnittlichen Jahresniederschläge mit etwa 881 mm im höheren Bereich.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,4 °C. Sie steigt mit zunehmender Nähe zum Elbtal aufgrund der abnehmenden Höhe an.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Stadtrand in einem gut durchgrüntem Siedlungsbereich von Rabenau. Rings um den Ort schließen sich überwiegend Landwirtschafts- sowie Waldflächen an. Alle landwirtschaftlich genutzten Freiflächen um das Plangebiet sind daher wichtige Entstehungsgebiete für Kaltluft. Die Waldflächen stellen Frischluftentstehungsgebiete dar. Die sich bei windschwachen Strahlungswetter nachts bildende Kaltluft ist – wenn sie nicht über belastete Flächen fließt – ebenfalls Frischluft und bildet in kritischen Situationen häufig den einzigen „Frischluftlieferanten“.

Die umliegenden z.T. tief eingeschnittenen 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. Der Kaltluftabfluss hat keinen Bezug zu Siedlungsflächen.

Arten- und Biotoppotential

Im Süden grenzt das B-Plangebiet an die Obernaundorfer Straße. Südlich der Straße liegen Grünlandflächen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches schließen sich ebenfalls intensiv genutzte Grünlandflächen an. Im Norden liegt eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Im Nordwesten und Westen gibt es Gartenflächen und siedlungsbezogene Grünflächen. Dort gibt es einen dichten Baumbestand. Weiter im Südwesten erstreckt sich südlich der Obernaundorfer Straße eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst besteht vorwiegend aus einer Grünlandfläche, welche intensiv genutzt wird. An der südwestlichen Grenze verläuft ein Schotterweg. Entlang des Weges steht eine Baumreihe aus Nadelbäumen. Entlang der nördlichen Geltungsgrenze befindet sich eine Heckenstruktur mit Bäumen und Sträuchern.

Am Rand des Intensivgrünlands verläuft ein Erschließungsweg zum Flurstück 122/2, auf dem sich ein Wohngebäude befindet. Die Erschließung ist nicht ausgebaut. Entlang der Obernaundorfer Straße und des Schotterweges verläuft ein Streifen aus Verkehrsbegleitgrün aus intensiv gepflegten Rasenflächen.

Insgesamt stellen sich die Flächen des Geltungsbereiches aufgrund der intensiven Nutzung in großen Teilen als anthropogen überprägt und beeinträchtigt dar. Zudem ist es durch die Nähe zur Obernaundorfer Straße vorbelastet.

Nur der Randbereich entlang des Schotterweges mit der Baumreihe und der Mittelhecke aus Bäumen und Sträuchern hat einen höheren Wert. Die Fläche besitzt aufgrund der teilversiegelten Wegflächen sowie aufgrund der intensiv gepflegten Grünlandflächen entsprechend der in der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) benannten Kriterien Natürlichkeit, Seltenheit/ Gefährdung und zeitliche Wiederherstellbarkeit mit Berücksichtigung der hochwertigen Gehölzstrukturen eine mittlere Bedeutung.

Als potenzielle natürliche Vegetation (PNV) würde sich im B-Plangebiet ein „(Hoch)kolliner Eichen-Buchenwald“ entwickeln.

Artenschutz

Im B-Plangebiet und dessen Umfeld kommen Tierarten hauptsächlich als „Kulturfolger“ vor, die ihre Lebensweise an menschliche Siedlungsstrukturen (z.B. Gebäude und Grünflächen) angepasst haben. Diese Arten sind zumeist ungefährdet. Die Veränderung von Lebensräumen wird von den anpassungsfähigen Arten weitgehend toleriert. Die vorhandenen Lebensräume der „Kulturfolger“ besitzen eine allgemeine Bedeutung. Trotz der vielen nachrangigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bieten sich die vorhandenen Strukturen der älteren und größeren Bäume potenziell als geeignete Lebensstätten von wildlebenden geschützten Tierarten an. Weniger frequentierte Bereiche sind als Rückzugsräume und Nischen von geschützten oder gefährdeten Arten zu werten. Ihnen kommt eine höhere Bedeutung zu.

Bezugnehmend auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist ein Vorkommen der planungsrelevanten Vogelart Feldlerche möglich. Dieses Vorkommen wird jedoch mit höher Wahrscheinlichkeit auf dem extensiv bewirtschafteten Feuchtgrünland im Norden des Flurstücks 412/3 vermutet.

Landschaftsbild und Erholung

Das nahe Umfeld des Geltungsbereiches ist von den Acker- und weiteren Grünlandflächen, der lockeren Wohnbebauung südlich der Straße, sowie dem nördlich angrenzenden Waldgebiet geprägt. Blickbeziehungen bestehen nach Nord zu den Waldflächen und nach Südosten zum Rabenauer Forst sowie über die leicht hügeligen Landwirtschaftsflächen und kleineren Gehölz- und Waldflächen nach Osten.

Der Blick nach Norden zum bewaldeten Tal der Roten Weißeritz wird teilweise durch Baumreihen und Kleingärten versperrt. Richtung Westen entlang der Obernaundorfer Straße ist der Blick nach Norden dann jedoch offen. Besondere landschaftsbildprägende Elemente sind bis auf die Baumreihe im Randbereich innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Garten- und Grünflächen im Westen sowie die südlich gelegenen Garten- und Wohngebietsflächen haben einen Wert für das Siedlungsbild. Im Plangebiet selbst keine wichtigen Strukturen für die Erholung 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 nachrangige Rolle.

Geschützte Biotope und Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebiets sind keine geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz vorhanden.

Das nächstgelegene geschützte Biotop liegt laut Geoportal des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge ca. 75 m südöstlich des Plangebiets an der Obernaundorfer Straße. Dabei handelt es sich um eine Streuobstwiese, die im Biotopverzeichnis unter der Biotopnummer 5047U011120 erfasst wurde. Eine weitere Streuobstwiese befindet sich ca. 90 m nordwestlich des Plangebiets. Diese ist im Biotopverzeichnis mit der gleichen Biotopnummer registriert. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) befindet sich in westlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 730 m. Es handelt sich um das NSG „Rabenauer Grund“ mit der Schutzgebietsnummer D 37.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet sich westlich des B-Plangebiets in einem Abstand von ca. 895 m. Es handelt sich um das LSG „Tal der Roten Weißeritz“ mit der Schutzgebietsnummer d 37.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 720 m westlich des B-Plangebietes. Es handelt sich um das FFH-Teilgebiet „Rote Weißeritz Nord“ und entspricht dem nördlichen Abschnitt des FFH-Gebiets „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabach“ (EU-Nr.: 5047-301) entlang der Weißeritz. Das nächste europäische Vogelschutzgebiet (SPA) befindet sich ebenfalls im Westen in einer Entfernung von ca. 675 m. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Weißeritztäler“ (EU-Nr.: 5047-451).

Eine erhebliche Betroffenheit dieser Schutzgebiete und der geschützten Biotopflächen 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 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 Norden verlangt eine intensive Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Deshalb wurde die Pflanzbindung PF 1 mit einem Flächenanteil der Pflanzungen mit 80% festgeschrieben, um hier eine besonders wirkungsvolle Abgrenzung zur Landschaft zu erreichen.

Eine innere Gliederung des Plangebietes soll durch eine weitere Gehölzpflanzungen und die Anlage von offenen Grünflächen hergestellt werden.

Auf vorgegebenen Flächen ist die 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. Die Flächen liegen zum einen mit der Pflanzbindung PF3 und partiell mit PF1 im Bereich der Gemeindebedarfsfläche südlich und nördlich des KITA-Gebäudes.

Dort sind Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen. Der Deckungsgrad der Strauchpflanzung bei PF3 hat mindestens 60% bei PF1 mindestens 80% zu betragen. Für die Bäume sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden.

Weiterhin liegen auf Teilen der privaten Grünflächen Pflanzgebote vor. Die Flächen mit Pflanzbindung PF2 östlich der KITA ist ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Auf der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung PF2 ist eine Baumreihe mit hochstämmigen, gebietsheimischen Laubbäumen der Pflanzenliste 1 herzustellen. Die Fläche mit Pflanzbindung PF4 soll als artenreiche Wiese mit extensiver Pflege gestaltet werden.

Gehölzarten, Qualität und Saatgutmischung sind den jeweiligen Pflanzenlisten zu entnehmen. Es sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Alle Grünflächen sind nach den grünordnerischen Festsetzungen dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen.

Alle diese Maßnahmen dienen, neben der Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse auch der Lebensraumschaffung für die Fauna und der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Aufgrund der Neubebauung und der Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit einer maximalen Grundfläche 1.000 m² können im Plangebiet zur Realisierung der Gebäudekomplexe und der Nebenanlagen (z.B. Verkehrsflächen, Pkw – Stellplätze) sowie durch Anlage der Verkehrsflächen, des Parkplatzes und der Wege insgesamt ca. 2.448 m² Grundstücksfläche überbaut werden. Dies entspricht dem Umfang der Neuversiegelung

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 der Biotoptypenliste (LfULG 2004)	Bezeichnung Bezeichnung nach Biotoptypenliste	Biotopwert Nach ermittelten Wertstufen 1-30 (siehe Tabelle 1)
02 BAUMGRUPPEN, HECKEN, GEBÜSCHE		
02.02.120*	Mittelhecke aus Bäumen und Sträuchern; hier am bestehenden Erschließungsweg Flurstück 122/2	25**
02.03.410	Baumreihe; hier am Zufahrtsweg südwestlich der KiTa	23**
06 GRÜNLAND, RUDERALFLUR		
Wirtschaftsgrünland		
06.03.100	Intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12
06.01.000	Feuchtgrünland (extensiv); hier nördliches Flurstück Nr. 412/3	27,5 (MW 25-30 WE, ger. 28 WE)
11 SIEDLUNG, INFRASTRUKTUR, GRÜNFLÄCHEN		
---	Straße, Weg teilversiegelt	3
---	Verkehrsbegleitgrün, baumlos	3

Demnach ergibt sich für den Eingriff durch die geplante Fläche für Gemeinbedarf und mit dem Parkplatz folgende Bilanzierung:

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotoptypwert (BW)	Code	Biotoptyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 6-3)	Fläche (F) in m ²	Wert Bestand WE (Sp. 3 x 8)	Wert Planung WE (Sp. 6 x 8)	WE Wertminderung WEMind. (Sp. 7 x 8)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WEMind. A)
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11 06 1 20*	Einzelgehäude mit intensiver Dachbegrünung hier KIT A-Gehäude (Voransetzung: 90% der gesamten Dachfläche werden begrünt, Gebäudefläche x 0,9)	11	-1	2.911	34.936	23.278	-11.657	A	-900
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11 04 4 00	sonstige versiegelte Plätze hier: restliche überbaubare Grundstücksfläche Bauland	0	-12	100	1.200	0	-1.200	A	-1.200
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11 03 3 10* / 11 03 3 50*	Sportplatz/Campplatz hier: Außenanlagen KIT A	7	-5	1.911	22.838	13.380	-9.557	A	-9.557
				Flächen für Gartenerhaltung								
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	02 02 1 20*	Mittelhecke, hier: Baum- und Strauchpflanzung als Hecke mit gelbblühenden Gehäusen auf Grünfläche	23	11	387	4.647	8.908	4.260	A	4.260
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	02 02 1 30*	Strauchhecke hier: Pflanzung gelbblühender Sträucher als Hecke auf Grünfläche PF 3	22	10	295	3.545	6.499	2.954	A	2.954
				Private Grünflächen - Flächen mit Pflanzbindung (Baum- und Straucher, T.w. PF 1, PF 2, PF 4)								
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	02 02 1 20*	Mittelhecke, hier: Baum- und Strauchpflanzung als Hecke mit gelbblühenden Gehäusen auf Grünfläche PF 1	23	11	141	1.838	3.236	1.408	A	1.548
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	02 02 1 10*	Baumhecke hier: Baum- und Strauchpflanzung als Hecke mit gelbblühenden Gehäusen auf Grünfläche PF 2	21	9	205	2.457	4.300	1.843	A	1.843
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11 03 7 00	Garten- und Gehäusen hier: auf der Grünfläche PF 4 (vestlich des Parkplatzes)	9	-3	674	8.093	6.070	-2.023	A	-2.023
				Ver- und Entsorgungseinrichtung - RRB unterirdisch								
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11 02 4 00	Technische Infrastruktur, Entsorgungseinrichtung hier: RRB, unterirdisch auskündstufenförmig	1	-1	80	960	80	-880	A	-880
				Private Grünflächen - extensives Grünland Absandsichtlich gestaltet								
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	06 01 0 00	Feuchtwiesen (extensiv), Mittelwert 22-26 WVE	24	12	1.424	17.090	34.180	17.090	A	17.090
02 02 1 20*	Mittelhecke aus Bäumen und Sträuchern, hier am bestehenden Erschließungsweg Flurstück 1222Z	25	06 01 0 00	Feuchtwiesen (extensiv), Mittelwert 22-26 WVE	24	-1	66	1.846	1.830	-66	C	-66
06 03 2 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	11 03 9 00	Absandsichtliche gestaltet	8	-4	653	7.860	5.306	-2.553	A	-2.553
06 01 0 00	Feuchtwiesen (extensiv), hier nördlicher Teil des Flurstücks Nr. 412Q, Mittelwert 25-30 WVE	28	06 01 0 00	Feuchtwiesen (extensiv), hier nördlicher Teil v. Flurstück Nr. 412Q (Fernwasserungstzung), Weidewirtschaft	24	-3,5	163	4.433	3.912	-571	C	-571
				Verkehrsmittel								
06 03 1 00	Intensivgenutztes Dauergrünland feuchter Standorte	12	---	Strasse, Weg (wasserundurchlässige Belagart), hier: Pflanzung KIT A einschließl. d. der Zufahrten	3	-9	1.346	16.151	4.038	-12.114	A	-12.114
---	Verkehrsmittel, baunlos	3	---	Strasse, Weg (wasserundurchlässige Belagart), hier: Parkplatz KIT A einschließl. d. der Zufahrten	3	0	22	66	66	0	A	0
				Besatzungsweg Zwangsweise Kleingartenanlage (Besand, Erhalt)								
---	Strasse, Weg (Weidewirtschaft)	2	---	Strasse, Weidewirtschaft	2	0	288	577	577	0	A	0
				Grün- und Gehölzflächen Bestand, Erhalt								
02 02 1 20*	Mittelhecke aus Bäumen und Sträuchern, hier am bestehenden Erschließungsweg Flurstück 1222Z	25	02 02 1 20*	Mittelhecke aus Bäumen und Sträuchern, hier am bestehenden Erschließungsweg Flurstück 1222Z	25	0	730	14.834	14.834	0	A	0
02 03 4 10	Baumreihe, hier am Zufahrtsweg zu Kleingartenanlage, südwestlich der KIT A	23	02 03 4 10	Baumreihe, hier am Zufahrtsweg südwestlich der KIT A	23	0	126	2.848	2.848	0	C	0
---	Verkehrsmittel, baunlos	3	---	Verkehrsmittel, baunlos	3	0	144	432	432	0	A	0
				Summe mit integrierter Strauchweise im Geltungsbereich								
							9.397	149.133	116.864	-32.269		
							Wert im Prozent	700 %	98 %	WE A (Gesamt)	-2 %	

* Einheits-Planwert entspricht Bestandswert

Zusammenfassend ergibt sich für die geplante Kindereinrichtung zunächst folgende Bilanz:

Gesamtbilanz -2.269 WE

Um die Funktionsbeeinträchtigung des Naturhaushalts zu berücksichtigen, werden Funktionsverminderungs- und -verlustfaktoren für die biotische Ertragsfunktion, die Retentionsfunktion, die Grundwasserschutzfunktion die bioklimatische Ausgleichsfunktion und für die ästhetische Funktion angerechnet. Daraus resultiert zunächst eine weitere Wertminderung von -14.220 WE auf -16.489 WE (14%).

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Code	Biototyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Abwertung	Ausgangswert (AW) entspricht dem Biotopwert (BW)	Code	Biototyp (nach Eingriff)	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	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind. A)

Funktionsminderung und Funktionsverluste (Bewertung nach Arbeitshilfe A 13 SMUL 2009)

Funktionsnr.-Nr. (F)	Funktionsbezeichnung	Fläche	Faktor	Defizit in WE
A 13.3 (Typ II, F3)	Biotische Ertragsfunktion	6.725	0,5	3.362
A 13.8 (Typ II, F6)	Retentionsfunktion	4.359	0,5	2.180
A 13.7 (Typ II, F7)	Grundwasserschutzfunktion	4.359	1,0	4.359
A 13.8 (Typ II, F8)	Bioklimatische Ausgleichsfunktion	4.359	0,5	2.180
A 13.10 (Typ II, F10)	Ästhetische Funktion	4.273	0,5	2.140
Summe				-14.220

Funktionsaufwertung (hier: Schaffung neuer Lebensräume)

Funktionsnr.-Nr. (F)	Funktionsbezeichnung	Fläche	Faktor	Defizit in WE
A 13.1 (Typ I, F1)	spezifische Lebensraumfunktion	3.790	0,8	2.843
Summe				2.843

Mittelwert Funktionsminderung / Funktionsverlust (0,5 / 1,0 = 0,75 gerundet)

Gesamtdefizit mit Funktionsverlusten -16.489
-14%

Gesamtdefizit mit Funktionsaufwertung -13.647

-11%

119.133	-13.647	WE A (Gesamt)	105.486
100 %	-11 %		89 %

Aufgrund der großzügigen Gehölzpflanzungen und artenreicheren Grünflächen wird für die neuangelegten Grünstrukturen eine Funktionsaufwertung für die spezifischen Lebensraumfunktion angerechnet. Damit steigt der Wert wieder geringfügig um rund 2.843 WE (3%). Daraus ergibt sich eine insgesamt Wertminderung des Plangebiets von rund 11% auf 105.486 WE (89%). Dies ist das verbleibende Defizit, das mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans eintritt.

Dieses Defizit wird aufgrund der Notwendigkeit der Kindereinrichtung mit Gegenüberstellung des Wohngebiets „An der alten Ziegelei“ als tolerierbar angesehen.