

# Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



## Bebauungsplan „Ralbitz - Seidau“

---

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 10.03.2020

---

**Ralbitz-Rosenthal  
Am Marienbrunnen 8  
01920 Ralbitz-Rosenthal**

---

**Gemarkung:** Ralbitz

---

# Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



## **Bebauungsplan „Ralbitz - Seidau“**

Planteil A – Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planteil B – Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

---

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 10.03.2020

---

**Ralbitz-Rosenthal  
Am Marienbrunnen 8  
019120 Ralbitz-Rosenthal**

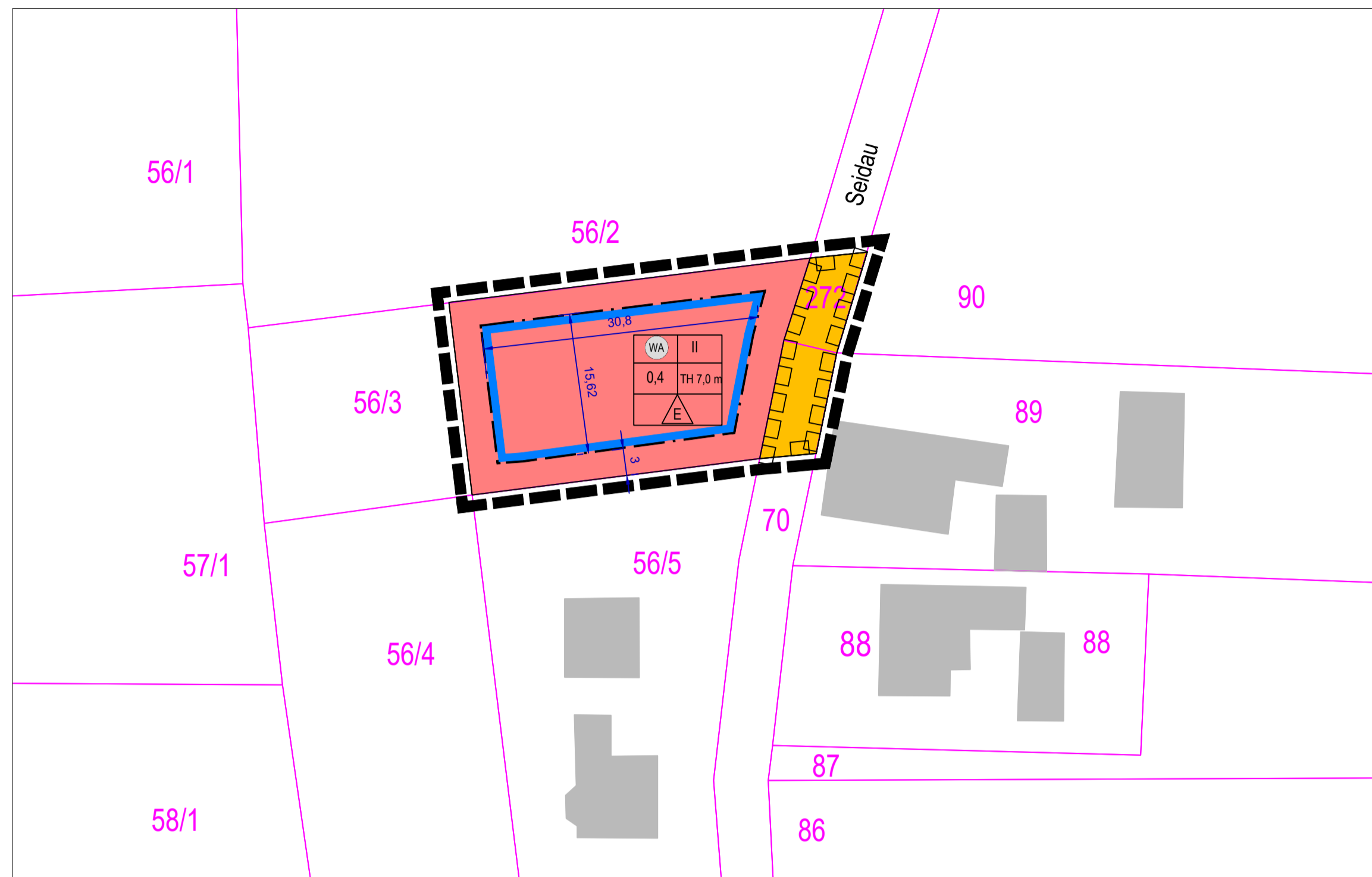
---

**Gemarkung:** Ralbitz

---

# Bebauungsplan nach § 13b BauGB "Ralbitz - Seidau"

## Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



## Erklärung der verwendeten Planzeichen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

WA	II
0,4	TH 7,0 m
E	

7,0m max. Traufhöhe

0,4 Grundflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

Einzelhäuser zulässig

**Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

#### B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [ § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO ]

- Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.
- Nicht zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

#### sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsgebäude

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

#### Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)

Bemaßung in m

2 Maß der baulichen Nutzung [ § 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO ]

- Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Traufhöhe, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Straßenmitte "Seidau" mittig vor dem Baugrundstück (unterer Bezugspunkt). Als Traufhöhe (TH) wird der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut angenommen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [ § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO]; Nebenanlagen [ § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO]

- Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### B I b) Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

4 Verkehrsflächen [ § 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB]

- Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt auf die Erschließungsstraße "Seidau" zugelassen.

### B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [ § 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- Die Dachformen und Farbgestaltung der Bedachung sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Unzulässig sind Signalfarben und stark reflektierende Oberflächen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Pultdächer (auch erweitert), Satteldächer (auch erweitert und -Walmdächer) sowie Walmdächer (auch -Kehldächer), Schleppdächer und Zwerhdächer zulässig.
- Die Außenwände der Gebäude sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen und in gedeckten Farbtönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
- Reine Blockhäuser aus Rundstämmen sind unzulässig.

2 Einfriedungen [ § 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Straße "Seidau" abzurücken. Sie sind sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit zu errichten.

### B III Grünordnerische Festsetzungen

1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [ § 9 (1) Nr. 25 BauGB ]

- Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten zu gestalten (mind. Rasen- oder Wiesenansaat). Je 150 m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubb Baum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der untenstehenden Auswahl aus der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
  - Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- 2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [ § 9 (1) Nr. 25 BauGB ]
- Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### Pflanzliste

#### Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss	<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	-	Weißdorn	<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartnigel	<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Eucornis europaea</i>	-	Gewöhnlicher Spindelstrauch	<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe	<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn	<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	-	Gemeine Heckenrose	<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere			
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder			
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball			

#### Bäume

einheimische Obstgehölze

### Hinweise

#### Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrSchG / §§ 153 - 158 StrSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-22, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bfui (Büros in Chemnitz oder Bad Schlema) Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad

Schlema (im Rathaus), Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183,09131 Chemnitz.

### Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserhältnisse - flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, wird um Zusendung der Ergebnisse gebeten. Es wird hierbei auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes verwiesen.

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

### Vermeidungsmaßnahmen

Die Gehölze südlich sowie nordwestlich des Geltungsbereiches sind im Zuge der Bauarbeiten vor Verletzungen und Schäden zu schützen. Weiterhin kann eine baubedingte Störung der nachtaktiven Fledermaus durch eine Einschränkung der Bauzeiten für Arbeiten außerhalb der Gebäude auf die Zeiten mit Tageslicht ausgeschlossen werden. Die Beleuchtung der Baustelle ist auf ein Minimum zu reduzieren. Dadurch können die Arten den Geltungsbereich auch während der Bauzeit zur Nahrungssuche nutzen.

Da ein Vorkommen von Amphibienarten derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor Baubeginn eine Kontrolle auf Individuen durchzuführen.

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Bescheinigung des Landkreises Bautzen

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom \_\_\_\_20\_\_ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, ..... Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

### 2. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### 5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_20\_\_ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am \_\_\_\_20\_\_ in der Gemeindezeitung ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### 7. Beteiligung der Behörden zum Entwurf

Die Unterrichtung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_20\_\_. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_20\_\_ bis \_\_\_\_20\_\_.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### 8. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am \_\_\_\_20\_\_.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### 9. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_20\_\_ beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. \_\_\_\_20\_\_ wurde durch den Gemeinderat am \_\_\_\_20\_\_ gebilligt.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### 10. Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am ..... ausgefertigt.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### 11. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Gemeindezeitung am \_\_\_\_20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Ralbitz-Rosenthal, ..... Bürgermeister

### Grenz- und Vermessungsmarken:

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (öbV) gesichert werden.

Bei Raumbezugspunkten ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 035118283-3425 oder 3421 zuständig.

### Bebauungsplan "Ralbitz - Seidau"

#### Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND:	Entwurf	MASSTAB:	M 1:500
PLANFASSUNG:	10.03.2020		
GEMEINDE:	Ralbitz - Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Ralbitz-Rosenthal		
GEMARKUNG:	Ralbitz		

# Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



## Bebauungsplan „Ralbitz - Seidau“

Planteil C - Begründung

---

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 10.03.2020

---

**Ralbitz-Rosenthal  
Am Marienbrunnen 8  
01920 Ralbitz-Rosenthal**

---

**Gemarkung:** Ralbitz

---

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung.....	1
2 örtliche Gegebenheiten .....	1
3 übergeordnete Planungen .....	3
4 Schutzgebiete und –bestimmungen .....	4
5 Städtebauliche Konzeption.....	4
6 Begründung der Festsetzungen .....	7
7 Flächenbilanz .....	9
8 Bodenordnung.....	10
9 Grünordnung .....	11
10 Quellen.....	13

## **1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal fasste am 19.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ralbitz- Seidau“ nach § 13 b BauGB.

Ziel der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal ist es, für Teile der Flurstücke 56/3, 70 und 272 der Gemarkung Ralbitz einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufzustellen, um ein Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu sichern. Entsprechend dem Eigenbedarf in der Gemeinde wird beabsichtigt, den ländlichen Standard zu halten, zu stabilisieren und ggf. zu entwickeln.

Gemäß § 1(3) und § 2(1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von Städten in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit liegt in vollem Umfang bei der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal.

Der Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und sichert damit die geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB sind erfüllt. Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB bis zum 31.12.2019 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die eine Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB werden auf Grundlage des § 13a (3) BauGB nicht durchgeführt.

## **2 örtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal liegt östlich der Stadt Kamenz im Landkreises Bautzen. Mit dem Aufstellen des Bebauungsplanes werden Teile der Flurstücke 56/3, 70 und 272 der Gemarkung Ralbitz in die Planung einbezogen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 912 m<sup>2</sup>.

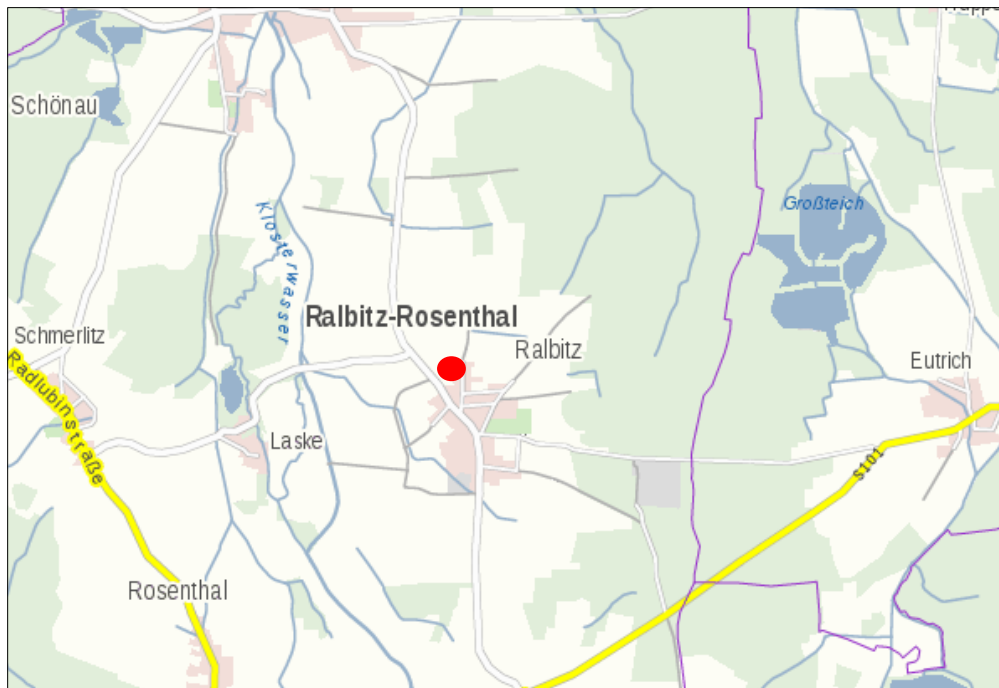


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de))

Südlich und östlich ist das Plangebiet von Wohnbebauung geprägt. In Richtung Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

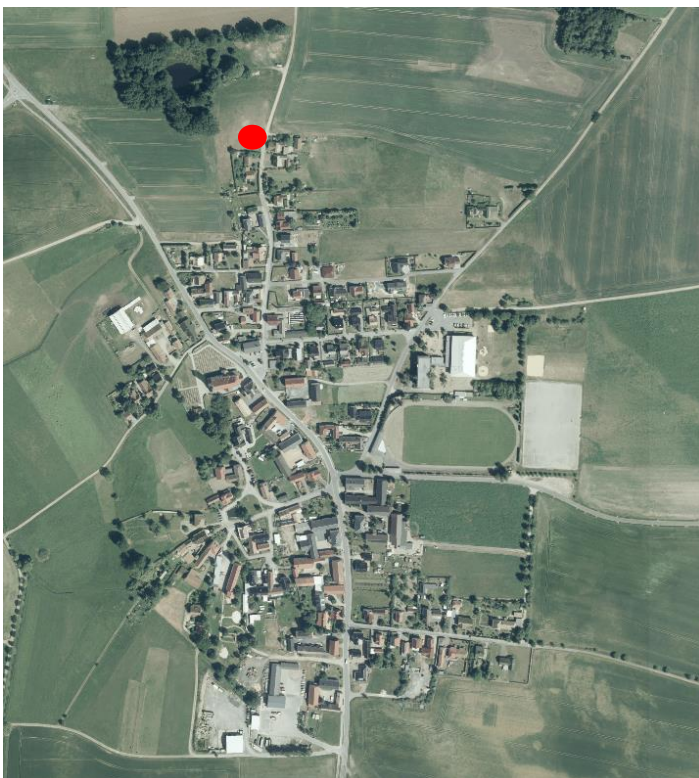


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild Ralbitz (Quelle: [geoportal.sachsen.de](http://geoportal.sachsen.de), bearbeitet durch LA Panse)

## 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Die Fläche liegt an der Straße „Seidau“, welche in dem Bereich in einen mit Schotter befestigten Wirtschaftsweg Richtung Norden übergeht. Der Geltungsbereich wird durch eine struktur- und artenarme, Fläche für die Landwirtschaft geprägt. Umgeben wird das Plangebiet von Bebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gehölze.

## 3 übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan<sup>1</sup>

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen. Der Landesentwicklungsplan 2013 wurde am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt 11/2013 öffentlich bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Entsprechend LEP gehört die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zum ländlichen Raum und befindet sich im sorbischen Siedlungsgebiet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ralbitz- Seidau“ selbst werden keine Ausweisungen im LEP getroffen.

### 3.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ralbitz- Seidau“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig angepasst.

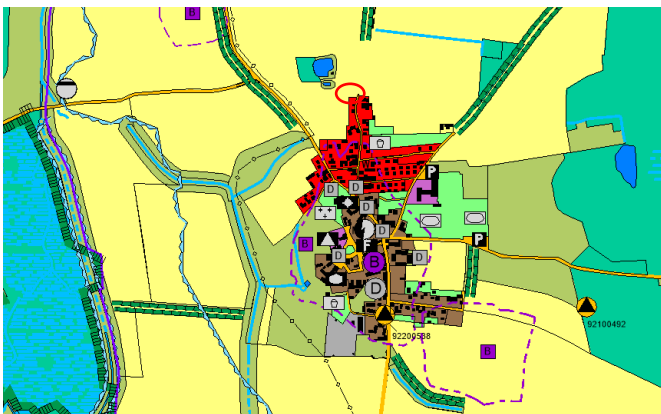


Abbildung 3: FNP-Ausschnitt Gemeinde Ralbitz- Rosenthal

<sup>1</sup> Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan (Landesentwicklungsplan 2013 - LEP 2013) vom 14. August 2013.



Der Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ entspricht nicht mehr der aktuellen Bauflächenentwicklung in der Gemeinde. Der Verwaltungsverband ändert gegenwärtig den Flächennutzungsplan im Hinblick auf die prognostizierte rückläufige Einwohnerentwicklung. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Bilanzierung und Neudarstellung der Bauflächen auf Grundlage der aktualisierten Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der gemeindlichen Eigenentwicklung (Wohnbauflächenbilanzierung).

## **4 Schutzgebiete und –bestimmungen**

### **4.1 Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 14 bis 19 SächsNatSchG und geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch diesen beeinflusst. Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange wurden abgeprüft (siehe Kapitel 9 Grünordnung). Sie sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Planungskonzept**

Um dem lokalen Bedarf in der Ortschaft Ralbitz gerecht zu werden, sieht das städtebauliche Planungskonzept das Errichten von einem Eigenheim in Form eines Einzelhauses innerhalb des Geltungsbereiches vor. Die Fläche wird aufgrund der ortstypischen Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, optimal in die bestehende Siedlungsstruktur eingefügt. In Verbindung mit dem angrenzenden Gebäudebestand soll an der Straße „Seidau“ eine zusammenhängende Bebauung entstehen und den Ortsrand arrondieren. Dabei orientiert sich die Gestaltung und Gebäudestellung des geplanten Wohnhauses an der umliegenden Wohnbebauung. Die vorhandenen Wohngebäude sind größtenteils ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Entlang der Straße „Seidau“ ist das Errichten von einem Einzelhaus innerhalb der Baugrenze möglich. Ebenso sind Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc. zulässig.

Die maximale Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet ist auf 0,4 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten zu gestalten, so dass eine Durchgrünung der Fläche sichergestellt wird. Die Gestaltung der Freiflächen mit bspw. einheimischen und standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen soll das Bauvorhaben in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft im Süden schaffen. Als Anpflanzungen sind standorttypische Laubbäume und Obstgehölze sowie Ziersträucher denkbar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt. Demzufolge ist kein gesonderter naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

## **5.2 Erschließung & Verkehr**

### **5.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Straße „Seidau“ östlich im Geltungsbereich ist die Haupteerschließungsstraße für das Baugrundstück. Es ist eine Zufahrt zum Wohnbaugrundstück vorgesehen.

Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb des Baugrundstückes vorzusehen.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind private Zufahrten und PKW-Stellflächen mit teilversiegelten oder wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

### **5.2.2 Versorgung**

Der Anschluss an die Medien Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Neuverlegung von Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern und der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal.

#### Telekommunikation

Der Anschluss für das neue Baugrundstück an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist bei entsprechender Beauftragung möglich.

#### Trinkwasser

Gemäß §§ 50 und 56 WHG i. V. m. §§ 43 und 50 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sind öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung kommunale Pflichtaufgaben.

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz ist für den geplanten Neubau möglich.

#### Strom

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse

- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten

Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit dem Unternehmen notwendig. Es ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden in gesonderten Vereinbarungen zwischen dem Bauherr und der ENSO geführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektronischen Anlagen ist zu verzichten.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei uns einholen.

### **5.2.3 Entsorgung**

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke, auf denen es anfällt, zu verbringen. Die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers sind möglich. Zur Versickerung des Regenwassers der Straßenverkehrsfläche können zusätzlich Versickerungsanlagen innerhalb der Ausweichstellen verbracht werden.

Sofern Wasser über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Versickerungseigenschaften sind deshalb standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen.

*Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung sind folgende wasserrechtliche Gestattungsverfahren von Relevanz:*

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern der Dach- und nicht gewerblich genutzten befestigten Grundstücksflächen sowie von Wohnstraßen, Rad- und Gehwegen ist gemäß der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 unter der Berücksichtigung der dort benannten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Das Vorliegen der Voraussetzungen an das schadlose Versickern gemäß § 6 ErlFreihVO wie z.B. ausreichender Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Versickerung über Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist in den nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6 SächsWG vom 12.07.2013 entfällt für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb von Abwasseranlagen nach Abs. 2 § 55 SächsWG.

### **5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal sichergestellt.

#### Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 (1), § 14 SächsBO).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

#### Flächen für die Feuerwehr

Die Straße „Mühlweg“ dient neben der Erschließung als Feuerwehrezufahrt im Brandfall. Die Zufahrt wird entsprechend den Vorgaben der § 5 SächsBO, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen gewährleistet.

Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte von den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen (Bewegungsflächen 7 m x 12 m) vorzuhalten. Als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr dient die festgesetzte Verkehrsfläche zur inneren Erschließung.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden können.

## **6 Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplangebiet soll ein Eigenheim in Form von einem Einzelhaus errichtet werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Wohnnutzung ermöglicht. Die geplante Nutzung entspricht der von Wohnen geprägten Umgebung und fügt sich in den Bestand der Ortschaft Ralbitz ein. Die städtebauliche Struktur am nordwestlichen Ortsrand wird dadurch abgerundet und ein harmonischer Übergang zur Landschaft entsteht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4, somit können 40% der Fläche überbaut werden. Damit liegen die GRZ lt. § 17 (1) BauNVO noch innerhalb der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Einem übermäßigen Flächenverbrauch wird somit entgegengewirkt. Ein Überschreiten der maximal möglichen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. ist nicht zugelassen.

Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, mit einer Traufhöhe von 7,0m. Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in die Umgebung einfügt. Einer ortsuntypischen Bebauung wird damit entgegengewirkt.

### **6.1.2 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze, Nebenanlagen**

Mit Hilfe der festgesetzten Baugrenze wird die Lage der künftigen Baukörper bestimmt. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Flurstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze eingehalten. Die gewählte Baugrenze ermöglicht das Entstehen von einem Baugrundstück. Dabei soll sich die Lage der Bebauung an die Bestandsgebäude orientieren.

Die offene Bauweise entspricht ebenso der umgebenden, dörflichen Bebauung und wird innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO, wie bspw. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Einhausungen für Müllbehälter, Anlagen für Kleintierhaltung, Carports, Garagen, etc. inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

### **6.1.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Wohnbaugrundstück wird über die Straße „Seidau“ und die private Zufahrt auf das Grundstück erschlossen.

Um die medienseitige Erschließung für das Wohnbaugrundstück sicherzustellen, wird innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraße „Seidau“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Begründung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung des künftigen Wohnhauses in die Umgebung sicherzustellen. Dachformen sowie die Farbgestaltungen der Dächer und Fassaden sollen sich an der umliegenden/ angrenzenden Bebauung orientieren. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll dennoch der ländliche Charakter von Ralbitz erhalten werden. Ortsuntypische Bauten sollen nicht entstehen können. Der neugeplante Wohnstandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die vorhandene Siedlungsstruktur von Ralbitz einfügen.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser soll jedem Bauherrn freigestellt sein, somit wird das Aufbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den baulichen Anlagen zugelassen. Es ist dabei wichtig, dass keine stark reflektierenden Oberflächen, welche eine mögliche Störung hervorrufen könnten, errichtet werden.

Zur geplanten Straßenverkehrsfläche sind die Zäune in einem Mindestabstand von 0,5 m anzuordnen, um Einschränkungen des Verkehrsraumes zu vermeiden.

### 6.3 Grünordnerische Festsetzungen - Begründung

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) zu gestalten.

Neu anzulegende Gehwege, Stellplatzflächen und Zufahrten sind in teilversiegelter, wasser- und luftdurchlässiger Weise anzulegen (z.B. Rasengittersteine), um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering zu halten und den Boden einer geringen Belastung bzw. Veränderung auszusetzen.

Je 150 m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als Gärten sowie das Anpflanzen von Gehölzen, schafft eine Durchgrünung des Wohngebietes. Es wird ein harmonischer Übergang zur Natur erreicht. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden der Umwelt- und Naturschutz ausreichend berücksichtigt.

### 7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	774	0,08
Straßenverkehrsfläche	138	0,01
<b>Geltungsbereich Gesamt</b>	<b>912</b>	<b>0,09</b>

## 8 Bodenordnung

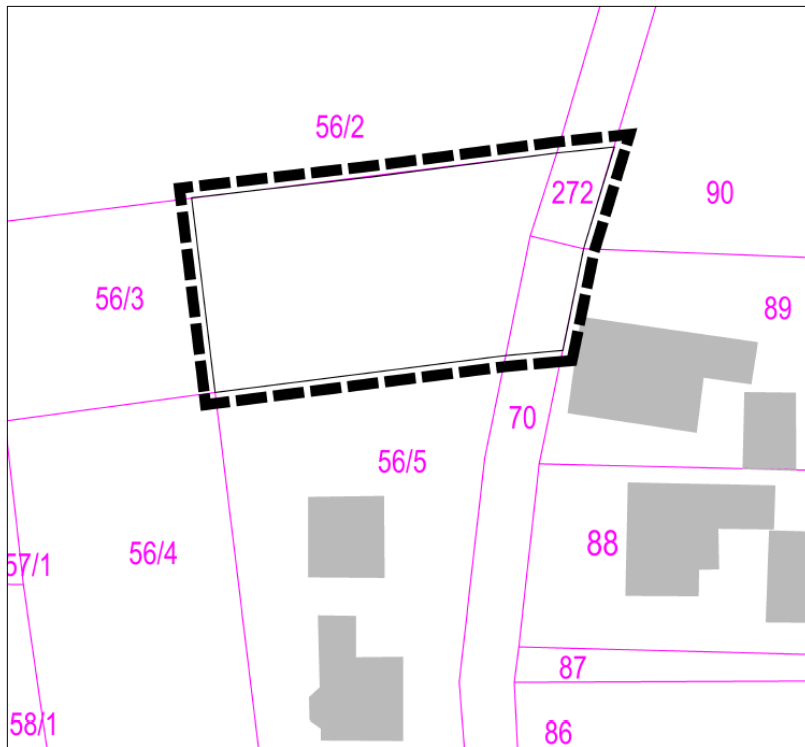


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ralbitz- Seidau“ umschließt Teile der Flurstücke 56/3, 70 und 272 der Gemarkung Ralbitz. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

## 9 Grünordnung

### 9.1 Methodik

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB (es gelten die Voraussetzungen des § 13a BauGB, da die Kriterien des § 13b BauGB erfüllt sind) gelten bei einem Bebauungsplan mit einer Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Demnach besteht keine Ausgleichsverpflichtung für zu erwartende Eingriffe. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die ermittelten Umweltbelange und deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren beschrieben.

### 9.2 Bestandserfassung, Bewertung und Auswirkungen

#### Boden / Wasserhaushalt

Der Boden des Geltungsbereiches ist mit Lockergesteinen befestigt. Er besteht weiterhin aus Schluff, Feinsanden und Braunkohleflöze. Gesamtbetrachtet ist die Fläche mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit charakterisiert. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind nicht bekannt.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen ist die Beeinträchtigungsintensität für den Boden als mittel einzuschätzen.

Mit Umsetzung der Planung wird die Produktionsfunktion des Bodens auf dieser Fläche dauerhaft beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass vielfältige und kleinteilige Grünstrukturen mit Bäumen, Strauchgruppen, Beetanlagen, Rasenflächen innerhalb der Gärten entstehen. Die Gestaltung der Gärten mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen wertet die anderen natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Biotop- und Lebensraumfunktion des Bodens auf. Die natürlichen (ursprünglichen) Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die vorherige Nutzung sowie die angrenzenden Bautätigkeiten anthropogen beeinflusst. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen ist bei Realisierung des Bauvorhabens einer vertretbaren Neubeeinträchtigung für den Boden auszugehen. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist auf ein geringes Maß an Versiegelung vorgesehen. Der Verlust der unversiegelten Fläche ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Gestaltungsmaßnahmen auch aus bodenschutzfachlicher Sicht als vertretbar einzuschätzen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Beeinträchtigungen für die in der Umgebung befindlichen Gewässer sind, auch aufgrund der Entfernung, auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsbereiches.

#### Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Ackerland, welches der Kaltluftentstehung dient. Aufgrund der geringen Flächengröße ist das für die künftige Kaltluftentstehung als unbedeutend einzustufen.



### Arten und Biotope

Der Biototyp Acker ist grundsätzlich als gering bedeutend für den Arten und Biotopschutz einzuordnen (*siehe Anlage I: Artenschutzfachliche Einschätzung*).

Schutzgebiete gemäß § 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gemäß § 21 SächsNatSchG werden durch den Bebauungsplan nicht beeinflusst.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur innerhalb des Geltungsbereichs und der Siedlungsnähe und damit das Vorkommen von Haustieren (v.a. Hauskatzen) ist die Nutzung der Fläche durch besonders oder streng geschützte Arten auszuschließen.

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt. Demzufolge ist kein gesonderter naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

### Landschaftsbild / Erholung

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung wird dem Geltungsbereich aufgrund der gegenwärtigen Nutzung nicht zugeschrieben.

In der Ortschaft Ralbitz soll ein Einfamilienhaus entstehen, das sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt. Mit dem Bebauungsplan „Ralbitz- Seidau“ soll ein Wohnbaugrundstück bauplanungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl können bis zu 40 % des Baugebiets überbaut und versiegelt werden. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Gärten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung dafür, dass sich der Neubau städtebaulich harmonisch in die Bestandsbebauung von Ralbitz einordnet und der der nordwestliche Ortsrand abgerundet wird.

Die Biotopstruktur in dem durch Bebauung beanspruchten Teil des Plangebietes ist von geringer Bedeutung und demnach als wenig wertvoll einzustufen, so dass die Zurücknahme von Grünfläche unter Berücksichtigung einer Wiederbegrünung und -bepflanzung als vertretbar eingeschätzt wird.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht erkennbar.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB und die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10a (1) BauGB werden auf Grundlage des § 13a (3) BauGB nicht durchgeführt.

## 10 Quellen

### Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

PLANZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

### Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES VERWALTUNGSVERBANDES „AM KLOSTERWASSER“ VON 2014.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN in der Fassung zur 1. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 09.04.2009 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49).

### Sonstige Quellen

LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Interaktive Karten (Stand 2018)

# Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



## Bebauungsplan „Ralbitz - Seidau“

Anlage I: Artenschutzfachliche Einschätzung

---

**Planungsstand:** Entwurf

---

**Planfassung:** 10.03.2020

---

**Ralbitz-Rosenthal  
Am Marienbrunnen 8  
01920 Ralbitz-Rosenthal**

---

**Gemarkung:** Ralbitz

---

MEP Plan GmbH, Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden

Landschaftsarchitektur Panse  
Martin-Hoop-Straße 12  
02625 Bautzen

Anschrift: Hofmühlenstraße 2  
01187 Dresden  
Tel.: 03 51 / 4 27 96 27  
Fax: 03 51 / 43 87 25 61  
E-Mail: kontakt@meplan.de  
Internet: www.meplan.de  
Dresden, 6. Februar 2020

**Gemeinde Ralbitz-Rosenthal - Bebauungsplan „Ralbitz-Seidau, Flurstück 56/3“ (Landkreis Bautzen)  
Artenschutzfachliche Einschätzung**

Sehr geehrter Herr Panse,

um das geplante Vorhaben aus der Sicht des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) einzuschätzen zu können, wurde am 04.02.2020 eine Vor-Ort-Begehung der Teile der Flurstücke 56/3, 70 sowie 272 der Gemarkung Ralbitz durchgeführt. Die Fläche schließt sich nördlich an den lockeren Siedlungsbestand mit Gartenanlagen der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal an und befindet sich am Ende der Gemeindestraße Seidau. Die Fläche hat eine Ausdehnung von ca. 20 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 42 m in Ost-West-Richtung und umfasst ca. 0,18 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung eines Einfamilienhauses samt Gartenanlage geplant. Im Zuge der lockeren, ortstypischen Bebauung bleiben nach derzeitigem Stand alle bestehenden Bäume und Gehölze innerhalb der Umgebung erhalten. Es ist davon auszugehen, dass durch die Anlage eines Gartens mit diversen Gehölzen die Strukturvielfalt des Geltungsbereiches zukünftig erhöht wird.

Die Fläche liegt an der asphaltierte Straße Seidau, welche in dem Bereich in einen mit Schotter befestigten Wirtschaftsweg Richtung Norden übergeht. Der Geltungsbereich wird durch eine struktur- und artenarme, Fläche für die Landwirtschaft geprägt. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche dehnt sich weiter nach Westen sowie etwa 60 m nach Norden aus. Östlich des Wirtschaftsweges befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. In ca. 40 m nordwestlicher Entfernung des Geltungsbereiches besteht ein Komplex aus alten Laubbäumen (Eiche, Weide, Pappel), in welchem zwei Kolkraben-Nester lokalisiert sind und welche einen kleinen Teichkomplex mit Schilfröhricht umgeben. Die Entfernung der Nester beträgt jeweils ca. 115 m zum Geltungsbereich. Individuen von Amphibien wurden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der Begehung nicht nachgewiesen. Das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück ist durch eine Hecke begrenzt, auf dem östlichen Grundstück ist hinter den Gebäuden ein künstlicher Weißstorch-Horst lokalisiert.

### Artenschutzfachliche Einschätzung

Durch die umgebene vorhandene Gebüsch- und Baumvegetation anderer Grundstücke sowie der Baumbestände im Nordwesten mit potentiellen Habitatstrukturen, ist mit dem Vorkommen häufiger Brutvogelarten, insbesondere Gebüsch- und Freibrüter und damit verbundenen Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu rechnen. Zudem bieten die beiden Kolkraben-Nester Greifvögeln, wie Milanen oder Bussarden Potential zum Ausbau als Horste. Aufgrund der Siedlungsnähe und dem geringen Abstand zu vertikalen Strukturen, ist ein Vorkommen von Bodenbrütern innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen. Weitere Vogelarten aus den angrenzenden Siedlungs- und Offenlandbereichen können den Geltungsbereich zur Nahrungssuche nutzen. Da die Gehölzstrukturen sich auf angrenzenden Grundstücken befinden und folglich im Rahmen der neuen Bebauung erhalten bleiben, die potentiellen Horststandorte sich in über 100 m Entfernung zum Geltungsbereich befinden und eine signifikante Störung dadurch ausgeschlossen werden kann, ist unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen mit keiner Beeinträchtigung geschützter Vogelarten zu rechnen. Die Nahrungsgäste können während der Bauvorhaben in umliegende Bereiche ausweichen.

Da sich der künstliche Brutplatz des Weißstorches rückseits des Nachbargebäudes und folglich innerhalb des Siedlungsbereiches befindet, ist von einer Gewöhnung der Art an siedlungsbedingte Störungen auszugehen, sodass auch hier mit keiner Beeinträchtigung der geschützten Vogelart zu rechnen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einem typischen Fledermausarten-Spektrum zu rechnen. Potentielle Sommer- oder Zwischenquartierstrukturen sind in Form von Höhlungen, Rissen oder Spalten der alten Baumbestände im Bereich des Teichkomplexes im Nordwesten anzunehmen. Im Rahmen der Kontrolle wurden jedoch keine Quartiere nachgewiesen. Da die Bäume im Rahmen der Bebauung erhalten bleiben, ist von keiner Beeinträchtigung der geschützten Arten zu rechnen. Weiterhin wird der Geltungsbereich zumindest temporär zur Nahrungssuche genutzt, was auch weiterhin unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen möglich sein wird.

Durch den Teichkomplex sowie die Nähe zum Siedlungsbereich ist ein Vorkommen von Amphibien innerhalb des Geltungsbereiches nicht gänzlich auszuschließen. Die Fläche kann im Frühjahr oder Herbst durch wandernde Individuen zumindest zeitweise frequentiert werden. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen kann jedoch eine Beeinträchtigung der geschützten Amphibienarten ausgeschlossen werden.

Derzeit kann ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Durch das Vorhaben entsteht ein um das geplante Wohnhaus perspektivisch strukturierter Gartenbereich, welcher für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wieder als Habitat zur Verfügung steht. Zudem ist die Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen im Geltungsbereich anzunehmen, sodass potentielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten neu geschaffen werden. Daher führt die Umsetzung des Bebauungsplanes zukünftig zu einer Aufwertung des Geltungsbereiches.

### Vermeidungsmaßnahmen

Die Gehölze südlich sowie nordwestlich des Geltungsbereiches sind im Zuge der Bauarbeiten vor Verletzungen und Schäden zu schützen.

Weiterhin kann eine baubedingte Störung der nachtaktiven Fledermäuse durch eine Einschränkung der Bauzeiten für Arbeiten außerhalb der Gebäude auf die Zeiten mit Tageslicht ausgeschlossen werden. Die Beleuchtung der Baustelle ist auf ein Minimum zu reduzieren. Dadurch können die Arten den Geltungsbereich auch während der Bauzeit zur Nahrungssuche nutzen.

Da ein Vorkommen von Amphibienarten derzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor Baubeginn eine Kontrolle auf Individuen durchzuführen.

Unter Einhaltung genannter Vermeidungsmaßnahmen ist eine Umsetzung des Vorhabens aus gutachterlicher Sicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Berg', with a long horizontal flourish extending to the right.

Sina Berg  
M. Sc. Hydrobiologie

Anlagen:

- Fotodokumentation
- Karte 1 – Übersichtskarte



Abbildung 1: Geltungsbereich, Blick Richtung Westen mit angrenzenden Nachbargrundstück



Abbildung 2: Blick Richtung Nordwesten, Lage des Teichkomplexes



Abbildung 3: Teichkomplex mit Schilfröhricht, Blick Richtung Südwesten auf Geltungsbereich





Abbildung 4: Zwei für Greifvögel ausbaufähige Kolkraben-Nester innerhalb des Baumbestandes des Teichkomplexes





**Bebauungsplan "Ralbitz-Seidau"**  
**Artenschutzrechtliche Einschätzung**

**Karte 1: Übersichtskarte**  
(Stand: 06.02.2020)

**Kartenlegende**

-  Untersuchungsgebiet
-  Flurstücke (Gem. Ralbitz)

**Nachgewiesene Brutplätze**

-  Kolkrabe
-  Weißstorch

**Potentiellies Laichhabitat**

-  Teichkomplex mit Schilfröhricht



Auftraggeber:  
Landschaftsarchitektur Panse  
Martin-Hoop-Str. 12, 02625 Bautzen

Auftragnehmer:  
MEP Plan GmbH  
Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden

