

# Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



## 3. Änderung Bebauungsplan „Zerna – Am westlichen Ortseingang“

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	27.11.2015
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Ralbitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal
<b>Gemarkung:</b>	Zerna

# Gemeinde Rabitz-Rosenthal



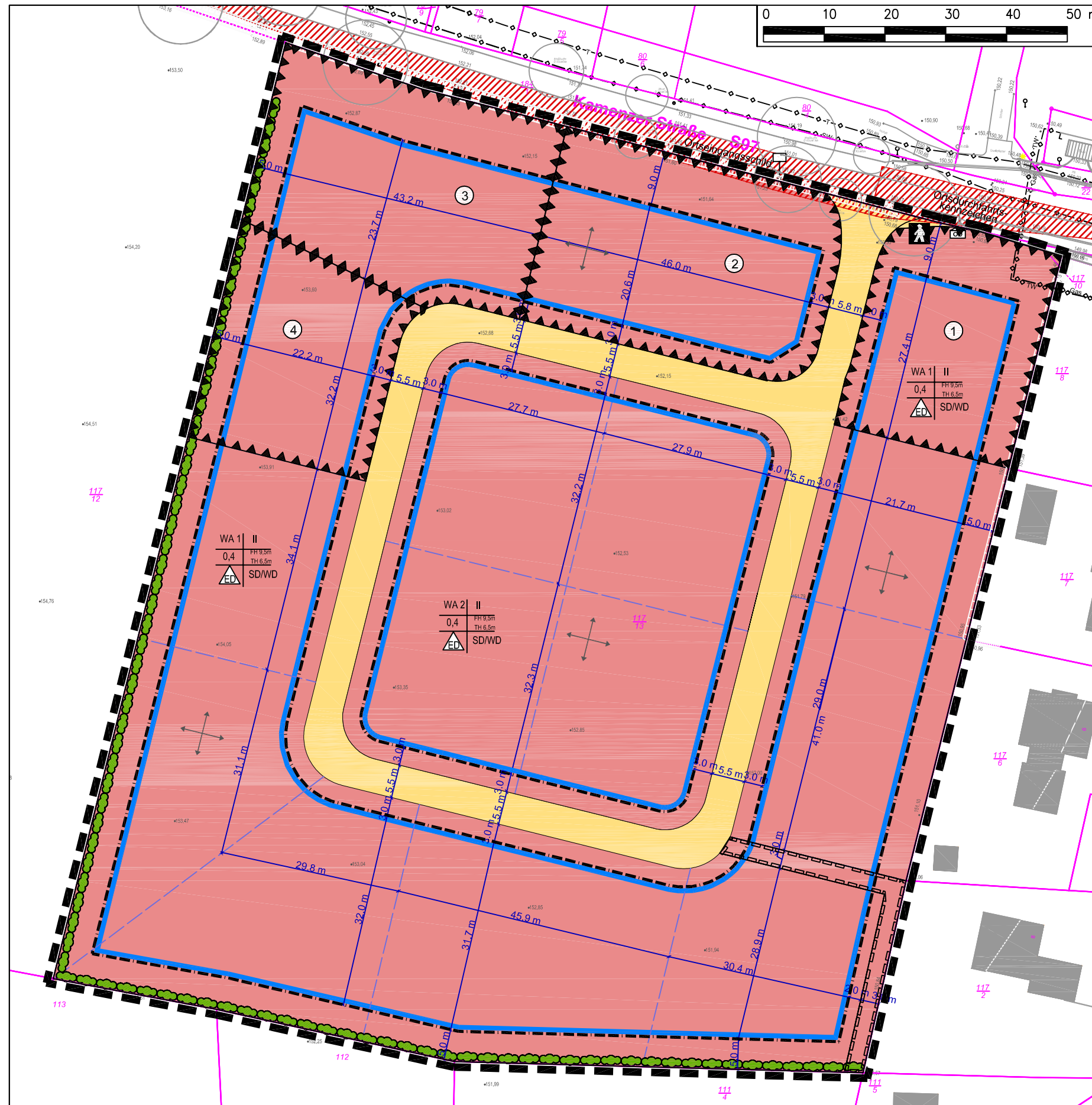
## 3. Änderung Bebauungsplan „Zerna – Am westlichen Ortseingang“

Planteil A / B – Zeichnerische und textliche Festsetzungen

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	27.11.2015
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal
<b>Gemarkung:</b>	Zerna

# 3. Änderung Bebauungsplan "Zerna - Am westlichen Ortseingang"

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



## Erklärung der verwendeten Planzeichen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 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 1 II**  
0,4 FH 9,5m TH 6,5m Nutzungsschablone

**ED** SD/WD

0,4 Grundflächenzahl

FH 9,5 m max. Firsthöhe

TH 6,5 m max. Traufhöhe

II max. Zahl der Vollgeschosse

SD/WD Satteldach/Walmdach

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinien und Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

Sichtfelder - Anfahrtsichten -

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Anpflanzen Hecke (einheimische und standortgerechte Sträucher)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

**1 - 4** Teilfläche 1 bis 4

festgesetzte Hauptfirstrichtung

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)

geplante Flurstücksteilung

Bemaßung in m

Lage- und Höhenplan (Bestand)

## 3. Änderung Bebauungsplan "Zerna - Am westlichen Ortseingang"

Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND: Satzung

PLANFASSUNG: 27.11.2015

GEMEINDE: Rabitz-Rosenthal  
Am Marienbrunnen 8  
01920 Rosenthal



PLANER: Landschaftsarchitektur Panse  
Wallstraße 1  
02625 Bautzen



GEMARKUNG: Zerna

MASZSTAB: M 1:500 (im Original)

## 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 ]

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- 1.2 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.
- 1.3 Nicht zugelassen werden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung [ § 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 u. 19 BauNVO ]

- 2.1 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.
- 2.2 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Trauf- und Firsthöhe, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Straßenmitte der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße mittig vor jedem Baugrundstück (unterer Bezugspunkt).  
Als Traufhöhe (TH) wird der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut angenommen.  
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 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. § 14 BauNVO]

- 3.1 Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 3.3 Vor Garagen und Carports ist zu der öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage/Carport).

4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB]

- 4.1 Für WA 1 gilt:  
Nur für die Flächen, die sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten befinden, gilt auf den Teilflächen zwischen S 97 "Kamenzer Straße" und Baugrenze die reduzierte Anbauverbotszone von 9 m. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Außenwerbeanlagen nicht zugelassen.

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

### 5 Verkehrsflächen [ § 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO ]

- 5.1 Die in Planteil A eingetragenen Sichtfelder sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,70 m Höhe gemessen von der Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 5.2 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zugelassen. Das Errichten privater Zufahrten auf die S 97 "Kamenzer Straße" ist nicht zulässig.
- 5.3 Die Fläche mit dem festgesetzten Leitungsrecht ist zu Gunsten der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zu belasten und befugt die Gemeinde eine Leitung zu verlegen und auf Dauer zu unterhalten.

## **B I c) Schutzbestimmungen**

### 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) [ § 9 (1) Nr. 24 und Abs. 6 BauGB ]

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich des Baufeldes WA 1 müssen bei neu zu errichtenden Gebäuden mit nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die der S 97 ("Kamenzer Straße") zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen folgendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) aufweisen:

Baufeld WA 1 (Teilfläche 1)- Fassadenseite Nord  $R'_{w,res}$  35 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 1)- Fassadenseite West  $R'_{w,res}$  33 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 1)- Fassadenseite Ost  $R'_{w,res}$  33 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 2)- Fassadenseite Nord  $R'_{w,res}$  35 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 2)- Fassadenseite West  $R'_{w,res}$  33 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 2)- Fassadenseite Ost  $R'_{w,res}$  33 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 3)- Fassadenseite Nord  $R'_{w,res}$  37 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 3)- Fassadenseite West  $R'_{w,res}$  35 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 3)- Fassadenseite Ost  $R'_{w,res}$  33 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 4)- Fassadenseite Nord  $R'_{w,res}$  31 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 4)- Fassadenseite West  $R'_{w,res}$  29 dB

Baufeld WA 1 (Teilfläche 4)- Fassadenseite Ost  $R'_{w,res}$  28 dB

Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind auf der von der "Kamenzer Straße" (S 97) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Von der S 97 abgewandte Fassaden sind solche Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Fassade mehr als 100° beträgt.

Alternativ ist eine Anordnung der zum Lüften geeigneten Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen an der Fassadenseite der Gebäude, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse (S 97) und Fassade < 100° beträgt, möglich. Dabei sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des o.g. bewerteten Schalldämm-Maßes  $R'_{w, res}$  vorzusehen. Generell sind schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen und ausschließlich Fenstern an Fassaden, bei denen eine Überschreitung der Orientierungswerte auftritt, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des o.g. bewerteten Schalldämm-Maßes  $R'_{w, res}$  vorzusehen.

## **B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

- 1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer zugelassen.  
Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zugelassen.
- 1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 25° bis 55° auszubilden.  
Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
- 1.3 Die Bedachung muss in gedeckten Farben in Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautönen ausgeführt werden.  
Es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen. Als Dacheindeckung sind Reetdächer nicht zulässig.
- 1.4 Bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen sind Dachausbauten in Form von Gaupen nicht zulässig.  
Dachaufbauten in Form von Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
- 1.5 Die Aussenwände der Gebäude sind in gedeckten, hellen Farbtönen auszuführen. Unzulässig sind Fassaden in Blockbohlenbauweise, Klinkerfassaden und metallverkleidete Fassaden.  
Grellfarbige Wandflächen sind unzulässig.
- 1.6 Die Hauptgebäude sind entsprechend der im Planteil A festgesetzten Hauptfirstrichtung auszurichten.

### **2 Einfriedungen und Anpflanzungen**

- 2.1 Grundstückseinfriedungen und andere Hindernisse einschließlich Bäume, die i.S. der RPS („Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“) als Hindernisse gelten, sind in einem Abstand von 7,5 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der S 97 zu errichten, sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit der S 97 entlang des allgemeinen Wohngebietes 80 km/h bis 100 km/h beträgt.
- 2.2 Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

## **B III Grünordnerische Festsetzungen**

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

- 1.1 Die nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) und als Gärten zu gestalten.  
Je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche sind ein standorttypischer Laubbaum entsprechend Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 1.2 Entsprechend dem festgesetzten Planzeichen "Anpflanzen einer Hecke" sowie zwischen den künftigen Baugrundstücken sind ein- bis zweireihige Strauchhecken auf einer Breite von 1,5 m aus standortgerechten und einheimischen Arten gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind im Reihen-/Pflanzabstand von 1,0-1,5 m zu pflanzen. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher, 2x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm.
- 1.3 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 ]

- 2.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 2.2 Als externe Artenschutzmaßnahme wird dem Bebauungsplan der Erhalt von Staudenstrukturen durch eine extensive Mahdnutzung auf dem Flurstück 188 der Gemarkung Zerna und die Anlage einer extensiv genutzten Grünlandfläche durch Staffelmahd auf dem Flurstück 94 der Gemarkung Naußlitz zugeordnet.

### Pflanzliste

#### Sträucher

<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	-	gewöhnlicher Schneeball
Obstgehölze		

#### Bäume

<u>mittel- bis großkronige Bäume</u>	
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gem. Esche
<i>Ulmus minor</i>	- Feldulme
<u>klein- bis mittelgroße Bäume</u>	
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	- Wildbirne
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### HINWEISE

#### S 97 "Kamenzer Straße" - Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone:

Die Anbauverbotszone bestimmt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlage die über Zufahrten an Kreisstraßen mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen) ist eine Reduzierung von der im § 24 (1) SächsStrG festgelegten Anbauverbotszone auf 9 m möglich.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt in 40 m Entfernung, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand die Anbaubeschränkungszone nach § 24 (2) SächsStrG. Demnach bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Arbeiten an der Staatsstraße bedürfen nach § 18 Abs. 4 SächsStrG der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

S 97 "Kamenzer Straße" - Mitbenutzung von Flurstücken:

Werden Verlegungen von Medienleitungen unter Nutzung von Straßengrundstücken erforderlich, ist unabhängig von der Genehmigung Dritter ein Antrag auf Mitbenutzung beim zuständigen Straßenbaulastträger zu stellen.

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Bauvorhaben zu erlangen, wird empfohlen projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zuzusenden. Es wird auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes und die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß §§ 4 und 5 Lagerstättengesetz verwiesen.

Im Zuge einer geotechnischen Bauüberwachung während der Bauausführung sollen die angetroffenen Baugrundverhältnisse auf Übereinstimmung mit den Planungsunterlagen überprüft und dies dokumentiert werden. (Rechtsgrundlage: DIN EN 1997-1:2009-09, Kapitel 4 – Bauüberwachung, Kontrollmessungen und Instandhaltung, Absatz 4.1 – 4.6; Bauaufsichtliche Einführung in Sachsen mit Sächs. Amtsblatt Sonderdruck (2014), H. 2 vom 21.02.2014: Verwaltungsvorschrift des SMI über die Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen (VwVLTB) vom 11. Februar 2014).

Niederschlagswasserentsorgung:

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 nachzuweisen.

Bei einer Versickerung von Oberflächen-/Niederschlagswasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen, Tragfähigkeitsverluste und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Es sind daher, Untersuchungen zur Eignungsprüfung des geologischen Untergrundes durchzuführen. Die Planung möglicher Versickerungsanlagen sollte entsprechend durchgeführt werden.

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 § 55 Abs. 2 SächsWG.

Das Einleiten von Stoffen, z. B. Niederschlagswasser, in ein Gewässer sowie andere Gewässerbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Das notwendige Einleitbauwerk bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG.



#### Archäologie:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Archäologische Kulturdenkmale sind gemäß § 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes. Nach § 14 SächsDSchG besteht eine Genehmigungspflicht der Denkmalschutzbehörde für jedermann, der Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabensareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind [mittelalterlicher Ortskern (52960-D-OI)].

#### Radonschutz:

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für den Geltungsbereich vor. Es bestehen daher keine rechtlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, bei geplanten Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen, wenn der Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume mit Sicherheit ausgeschlossen werden soll.

#### Löschwasser:

Den Grundbedarf an Löschwasser hat nach dem SächsBRKG § 6 Abs. 1 Nr. 4 die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zu erbringen (siehe dazu auch die VwVSächsBO Nr. 14 und das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405, diesbezüglich insbesondere Nr. 3.1, 4, 5, 7 und 8).

Für die Hydranten ist der Nachweis der Löschwassermenge und des Fließdruckes durch den Wasserversorger zu erbringen. Verantwortlich dafür zeichnet sich die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal (VwVSächsBO Nr. 14 sowie DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Nr. 7).

#### 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 sollten 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.

# Gemeinde Rabitz-Rosenthal



## 3. Änderung Bebauungsplan „Zerna – Am westlichen Ortseingang“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	27.11.2015
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal
<b>Gemarkung:</b>	Zerna

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung .....	1
2 örtliche Gegebenheiten .....	1
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	1
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	4
3. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	4
3.1 Landesentwicklungsplan .....	4
3.2 Regionalplan.....	5
3.3 Flächennutzungsplan .....	5
4 Schutzgebiete und –bestimmungen .....	5
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	5
4.2 Bodenschutz / Baugrund .....	6
4.3 Immissionsschutz .....	7
4.4 Radonschutz.....	8
4.5 Denkmalschutz.....	8
5 Städtebauliche Konzeption.....	8
5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO).....	8
5.2 Erschließung.....	9
5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz.....	15
6 Begründung der Festsetzungen .....	16
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung.....	16
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung.....	17
7 Bodenordnung.....	18
8 Flächenbilanz .....	19

### Anlagen:

Anlage I – städtebauliches Konzept

Anlage II – Biotoptypen Bestand / Entwicklung

Anlage III – Geotechnisches Gutachten

Anlage IV – schalltechnisches Gutachten

Anlage V – Artgutachten: Reptilien und Avifauna

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

Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal beabsichtigt das vorhandene Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Zerna zu erweitern, um dem gemeindlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnzwecke im ländlichen Raum gerecht zu werden. Im Ortsteil Zerna der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal stehen keine weiteren Baugrundstücke zur Verfügung. Aus diesem Grund soll die Siedlungsstruktur im Westen erweitert werden. Insbesondere sollen Siedlungsmöglichkeiten für junge Familien geschaffen und den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden. Ziel ist es, ein ortstypisches und ländliches Wohngebiet an einem konzentrierten Standort in der Gemeinde vorzubereiten. Mit der Sicherung von vielfältigen und differenzierten Baugrundstücken verfolgt die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal auch das Ziel, die Bevölkerungszahlen in ihrem Gebiet langfristig zu stabilisieren.

Mit Hilfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ werden Eigenheime am westlichen Rand der Ortschaft Zerna bauplanungsrechtlich gesichert. Die Flächen für die geplante Wohnnutzung befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Der Geltungsbereich grenzt an den bestehenden Bebauungsplan „Zerna – westlicher Ortseingang“ sowie die 1. und 2. Änderung des Bauleitplanes an. Der vorhandene rechtskräftige B-Plan ist vollständig bebaut, so dass mit der 3. Änderung des Planes eine Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes nach Westen erfolgt. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und trägt somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Zerna der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal bei. Einer ortsuntypischen oder das Landschaftsbild störenden Bebauung wird mit Hilfe konkreter gestalterischer Regelungen im Bebauungsplan entgegengewirkt. Die direkte Lage angrenzend an bestehende Siedlungseinheiten und die Anbindung an die S 97 einschließlich Medien bieten optimale Voraussetzungen für eine Ergänzung der Siedlung am westlichen Rand von Zerna.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ entwickelt. Im F-Plan ist der Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

In der öffentlichen Ratssitzung der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal am 28.11.2013 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Ortsteil Zerna gefasst.

## **2 örtliche Gegebenheiten**

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

Ralbitz-Rosenthal ist eine Gemeinde in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Gemeinde gehört zusammen mit den Gemeinden Crostwitz, Nebelschütz, Panschwitz-Kuckau und Räckelwitz sowie deren Ortsteilen zum Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“.

Die Ortschaft Zerna liegt im Süden der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal westlich der Staatsstraße 101 an der S 97 im sorbischen Kernsiedlungsgebiet, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

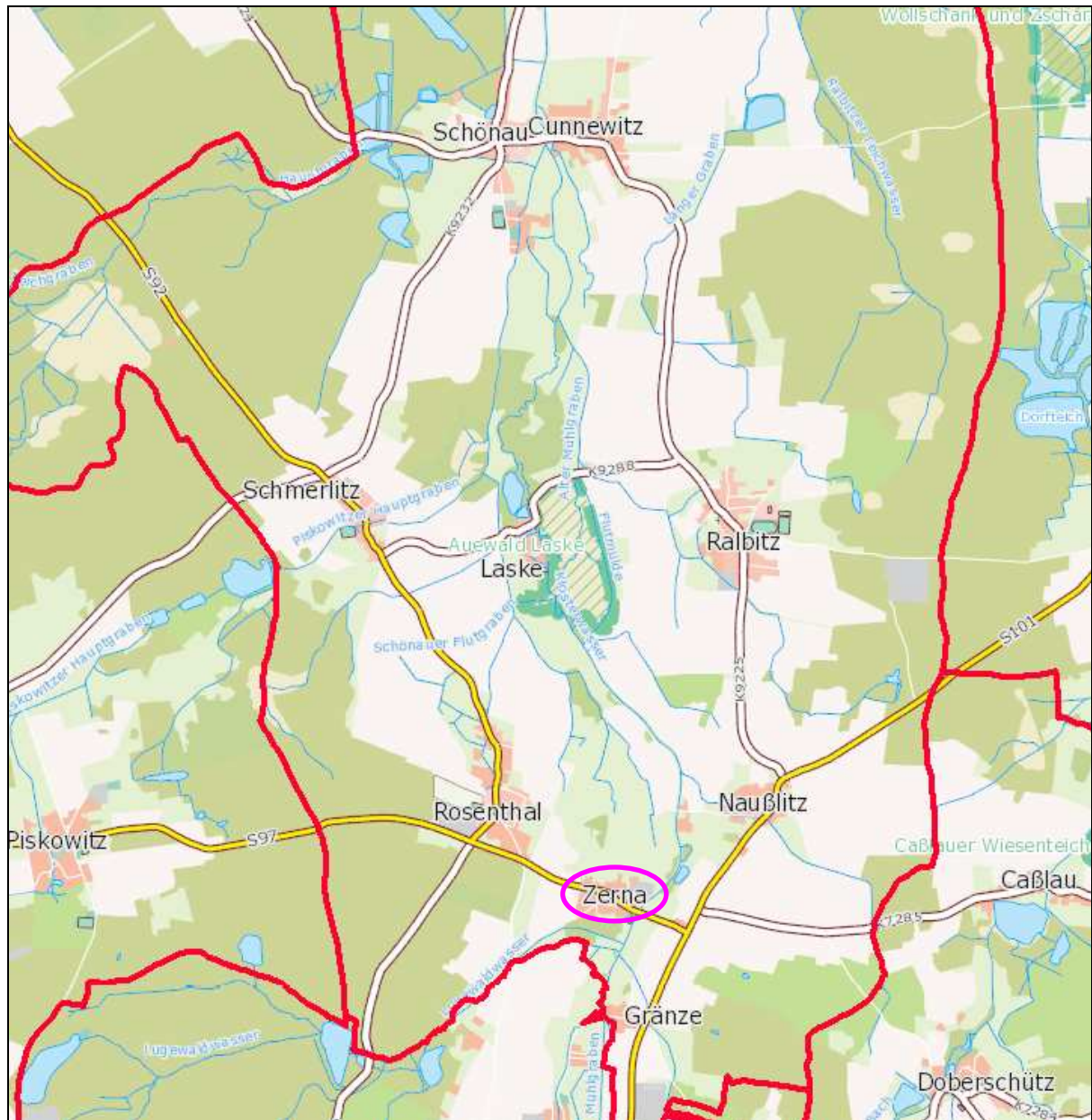


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)

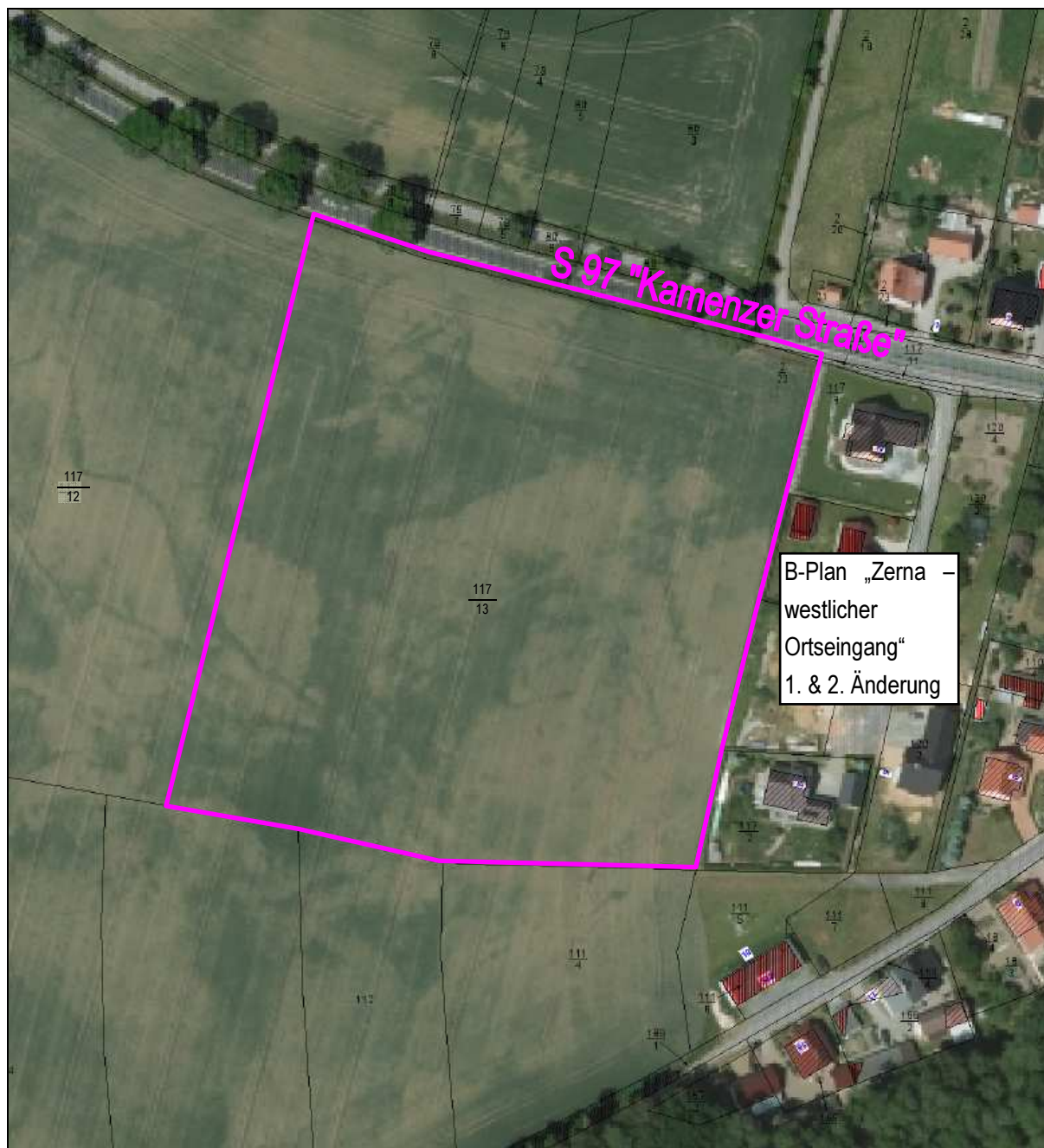


Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Gemeinde Ralbitz-Rosenthal, bearbeitet durch LA Panse), Plangebiet: pink umrandet

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Zerna südlich der S 97 „Kamenzer Straße“.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ umfasst das Flurstück 117/13 der Gemarkung Zerna mit einer Gesamtfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden und Westen Ackerflächen
- im Norden durch die S 97 „Kamenzer Straße“
- im Osten Gebäude des Wohngebiets Zerna „westlicher Ortseingang“.

## 2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Gegenwärtig stellt sich der überwiegende Teil des Plangebietes als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Ein Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist als begrünte Abstandsfläche der Verkehrsfläche zuzuordnen.

Die Geländeoberfläche ist wellig ausgebildet. Es sind im eigentlichen Wohngebiet Höhendifferenzen von bis zu 2,2 m vorhanden.<sup>1</sup>

## 3. Übergeordnete planerische Vorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan<sup>2</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.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal dem ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende Ziele des LEP 2013 sind für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ von Relevanz:

- Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4** Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ fanden eine umfangreiche Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung sowie eine Standortalternativenprüfung zum geplanten Wohnstandort statt.

---

<sup>1</sup> Geotechnisches Gutachten, Baugrundbüro Hommel GmbH, 13.07.2015.

<sup>2</sup> erstellt durch Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2003): vom 16.12.2003, bekannt gemacht am 31.12.2003.

Es wird auf die Ausführungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ im Planteil B – Planungsbericht und Anlage Bauflächenbilanz mit Stand vom 09.09.2014 verwiesen.

Es wird auf die Ausführungen zu Alternative Planungsvarianten im Planteil D Umweltbericht verwiesen.

### 3.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplan-Änderung „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen.

Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal wird lt. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien dem ländlichen Raum zugeordnet.

### 3.3 Flächennutzungsplan

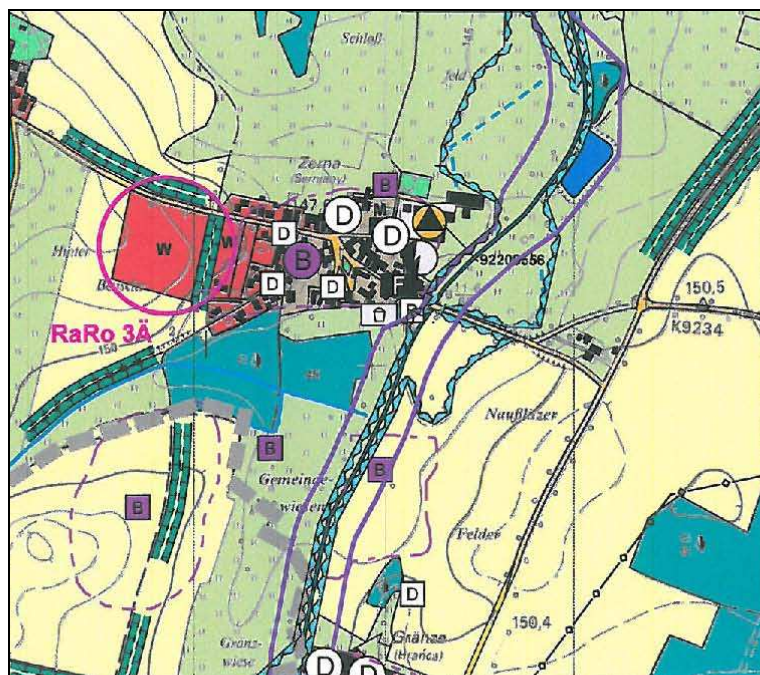


Abbildung 3: Auszug 5. Änderung  
Flächennutzungsplan  
Verwaltungsverband  
„Am Klosterwasser“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt damit gemäß § 8(2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Schutzgebiete und –bestimmungen

### 4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatschG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs.



Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

## 4.2 Bodenschutz / Baugrund

Ein geotechnisches Gutachten, welches Aufschluss über den anstehenden Untergrund und die Wasserverhältnisse gibt wurde durch die Baugrund Hommel GmbH angefertigt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: „Das Baugelände befindet sich auf einer pleistozän überprägten Hochfläche innerhalb des Lausitzer Granitmassives. Die geologischen Gegebenheiten werden durch Ablagerungen von Geschiebelehm über Schmelzwassersanden mit örtlichen Beckeneinlagerungen charakterisiert. Die natürliche Baugrundsichtung ist von Mutterboden (humoser Oberboden) überdeckt.“<sup>3</sup>

„Es ist wechselhafter Baugrund vorhanden. Im nördlichen Baugelände dominiert lehmiger Baugrund, während im Süden größtenteils sandiger Boden vorherrscht. [...] Als Besonderheit sind die stark organischen Ablagerungen des Schwemmsandes am Lugwaldgraben und des Beckentones an der Überfahrt von der Kamenzer Str. zu vermerken. Hinsichtlich der erdbautechnischen Eigenschaften lassen sie sich dem Geschiebelehm zuordnen.“<sup>4</sup>

„Bei der Baugrunderkundung im Juni 2015 wurde Grundwasser im Bereich der im Geschiebelehm eingelagerten Schmelzwassersande zwischen 2,5 und 2,8 m unter Gelände angetroffen. Es war gespanntes Grundwasser, was sich bei 1,7 m unter Gelände ausspiegelte. Am Lugwaldgraben spiegelte sich das Grundwasser bei 1,1 m unter Gelände aus. Einschätzungsgemäß handelt es sich um Wasserstände die im Schwankungsbereich des langjährig beobachteten Niedrig- bis Mittelwassers liegen.“<sup>5</sup>

„Nur die anstehenden Schmelzwassersande im Südteil des Baugebietes sind als durchlässiger Boden nach der DIN 18130 anzusehen. Er kann auch als versickerungsfähiger Boden im Sinne des ATV-Regelwerkes A 138 eingestuft werden. Für diese Baugrundsichtung wurde folgender mittlerer Durchlässigkeitswert über direkten Sickersversuch ermittelt:  $k_f = 3,9 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ .“<sup>6</sup>

Die Flächen entlang der S 97 „Kamenzer Straße“ werden für die Versickerung aufgrund des anstehenden Lehmes und gespannten Grundwasserverhältnissen als eher ungünstig beurteilt. Abschließende Aussagen zur Versickerungsfähigkeit innerhalb der jeweiligen künftigen Baugrundstücke können gegenwärtig nicht getroffen werden, da die Untergrundverhältnisse kleinflächig stark wechseln können. Aus diesem Grund sind für die sich anschließenden Planungsphasen zur Erhöhung des Kenntnisstandes zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 für geplante Neubauten durchzuführen.<sup>7</sup> Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist, bei Vorsehen von Versickerungsanlagen standortkonkret nachzuweisen.

Im B-Plan-Bereich sind nach derzeitigem Kenntnis- und Erfassungsstand keine altlastverdächtigen Flächen im Altlastenkataster erfasst. Es besteht kein Schadstoffverdacht.

<sup>3</sup> Geotechnisches Gutachten, Baugrundbüro Hommel GmbH, 13.07.2015.

<sup>4</sup> Ebd.

<sup>5</sup> Geotechnisches Gutachten, Baugrundbüro Hommel GmbH, 13.07.2015.

<sup>6</sup> Ebd.

<sup>7</sup> Lt. Stellungnahme LfULG, 06.05.2015.

### 4.3 Immissionsschutz

„Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind die Einwirkungen von schädlichen Umwelteinflüssen aus der Umgebung (Geräusche) auf das Vorhabengebiet zu quantifizieren und zu bewerten. Das zu untersuchende Gebiet ist durch Verkehrsgeräusche betroffen.“<sup>8</sup>

„Die IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH mit Sitz in Zittau ist mit der Erstellung eines schallschutztechnischen Gutachtens im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.“<sup>8</sup>

„Die Schallimmissionen werden ausschließlich durch den Straßenverkehr verursacht. Die Beurteilung erfolgt damit nach der DIN 18005-1 detailliert für die Schallquellengruppe Verkehr.“<sup>8</sup>

„Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch den Verkehrslärm im Geltungsbereich des B-Planes Konflikte hervorgerufen werden. Der Eintrag von Verkehrslärm verursacht in der Tag- und Nachtzeit eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Grund dafür sind die Verkehrsbelegung auf der nördlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße S 97 (Kamenzer Straße) und der geringe Abstand zwischen Straße und B-Plangebiet. Im vorliegenden Fall werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 im Randbereich der Baufelder bei ungünstiger Anordnung der schutzbedürftigen Gebäude nachts um maximal 9 dB(A) überschritten. Tags liegt die Überschreitung bei maximal 7 dB(A). Die genannten Überschreitungen sollten mit Hinblick auf die Ziele und das Erfordernis des B-Plans (Deckung des gemeindlichen Bedarfs an Bauflächen für Wohnzwecke im ländlichen Raum) toleriert werden. Es sollte ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“<sup>8</sup>

„Die Festsetzungen für passiven Schallschutz sind mindestens für alle Neubauten im B-Plan-Gebiet geboten, bei denen der Orientierungswert nach DIN 18005 überschritten wird. [...] Das betrifft unter ungünstigen Bedingungen die Nord-, Ost und Westfassade der Gebäude der 1. Bebauungsreihe entlang der nördlichen B-Plangrenze bzw. im westlichen Randbereich auch Gebäude in der 2. Bebauungsreihe.“<sup>8</sup>

Zum passiven Schallschutz wird auf die Angabe eines erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile der Gebäude abgestellt. Die Vorgabe von Schallschutzklassen der Fenster ist informativ [in Anlage IV schalltechnisches Gutachten] genannt. Die Notwendigkeit bezieht sich ausschließlich auf schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (Schlafraum, Wohnraum, Büro, usw.).<sup>8</sup>

Für den Bereich entlang der nördlichen B-Plangrenze bis 26 m (im Osten des Plangebietes) bzw. 35 m (im Westen des Plangebietes) nach Süden reichend wird empfohlen, dass Wohn- und Schlafräume an der Südfassade der Gebäude angeordnet werden. Sollte in diesem Bereich dennoch insbesondere eine Anordnung von Schlafräumen an anderen Fassadenseiten erfolgen, dann ist darauf zu achten, dass diese Räume auch ein zum Lüften geeignetes Fenster in der Südfassade aufweisen, an dem der Beurteilungspegel der Verkehrslärmgeräusche nachts einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, oder es sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Anlage IV schalltechnisches Gutachten, IDU Zittau mbH, 27.07.2015.

Die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden im Bebauungsplan für die entsprechenden Teilflächen zeichnerisch und textlich festgesetzt. Mit Umsetzung der Maßnahmen entsprechen die Innenraumpegel den Orientierungswerten der DIN 18005. Schädliche Umwelteinwirkungen werden dadurch vermieden.

#### **4.4 Radonschutz**

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für den Geltungsbereich vor. Es bestehen daher keine rechtlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung wird deshalb empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten (siehe Planteil A: Hinweise Radonschutz). In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU benennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb der Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen gelten.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Das Landesamt für Archäologie weist darauf hin, dass das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt (Umfeld mittelalterlicher Ortskern - 52960-D-OI). Im Vorfeld von Bauarbeiten werden baubegleitende Untersuchungen des Landesamtes für Archäologie erforderlich (Grabung 1). Auftretende Funde werden durch die Mitarbeiter des Landesamtes für Archäologie sachgerecht ausgegraben und dokumentiert (Grabung 2). Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten der Grabungen beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

### **5 Städtebauliche Konzeption**

#### **5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)**

Das städtebauliche Planungskonzept sieht die Errichtung von Eigenheimen innerhalb des Bebauungsplanes vor. Ziel ist die Schaffung eines Baugebietes in ländlicher Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, welches sich

optimal an die bestehende Siedlungslage am Ortsrand anfügt. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits vorhandenen Wohnbebauung. Die Gebäude westlich des Plangebietes sind größtenteils zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdach einschließlich Nebengebäuden. Die nicht überbauten Flächen werden als Gärten genutzt.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind zwei Baufelder festgesetzt. Die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 6,5 m ist innerhalb der Baugrenzen möglich. Die Firsthöhe wird auf 9,50 m festgesetzt. Als Höhenbezug wird die Oberkante der geplanten Straße vor den jeweiligen Baugrundstücken festgelegt.

Ebenso sind Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc. zulässig. Es sollen ortstypische Baugrundstücke entstehen. Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Gärten und der offenen Landschaft schaffen. Als Anpflanzungen sind standorttypische Kleinbäume und Obstgehölze sowie Ziersträucher denkbar. Die anzupflanzenden Strauchhecken zwischen den einzelnen Baugrundstücken und als Abgrenzung zur südlich und westlich liegenden Ackerfläche schaffen den naturschutzfachlichen Ausgleich.

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Verkehrliche Erschließung

#### Äußere Erschließung

„Der B-Plan wird durch die Staatsstraße 97 im Straßenabschnitt von Netzknoten 4751 061 nach Netzknoten 4751 012 im Bereich ca. von Stat.-km 0,721 - 0,870 linksseitig in Stationierungsrichtung innerhalb wie auch außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt berührt. Seitens des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr - Niederlassung Bautzen (LASuV - NL BZ) laufen im betreffenden Straßenabschnitt der S 97 derzeit und in den nächsten 5 Jahren keine Straßenplanungen.“<sup>9</sup>

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt ausgehend von der S 97 „Kamenzer Straße“ über eine neu anzulegende Einmündung. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde ist im Zuge der verkehrstechnischen Planung der neuen Einmündung mit anzuhören und das Einvernehmen herzustellen.

Die Kosten der geplanten neuen Erschließungsstraße einschließlich Knotenpunktausbau sind vollständig von der Gemeinde als Veranlasser zu tragen. Die Kosten für die Mehrunterhaltung für neu hinzukommende Verkehrsflächen an der S 97 sind durch die Gemeinde abzulösen. Für Planung, Bau und Unterhaltung der neuen Anbindung ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem LASuV / NL Bautzen rechtzeitig vor Baubeginn erforderlich.

Der vorhandene Gehweg entlang der S 97 „Kamenzer Straße“ wird aus Richtung Osten kommend bis zur Einmündung in das Wohngebiet fortgeführt.

<sup>9</sup> Lt. Stellungnahme LASuV, 02.06.2015.

### Innere Erschließung

Ausgehend von der Einmündung im Norden des Geltungsbereiches dient eine Ringstraße der inneren Erschließung des Wohngebietes. Diese Straße wird als öffentlich gewidmete Wohnstraße für die Befahrung mit PKW und LKW ausgebildet. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche umfasst neben der asphaltierten Fahrbahn auch Flächen für Schnittgerinne mit Einläufen und Pflasterstreifen. Die Verkehrsfläche ist mit einer Mindestbreite von 5,50 m ausreichend dimensioniert. In den Kurvenbereich und im Einmündungsbereich auf die S 97 „Kamenzer Straße“ erfolgt die Aufweitung bis auf 5,80 m. Die asphaltierte Fahrbahnbreite beträgt in diesem Straßenabschnitt 5,50 m, so dass ein gefahrloses Ein- und Ausfahren auf die übergeordnete Straße möglich ist. Auf der Grundlage der Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllfahrzeug wurden die Kurven konstruiert.

Für die Ringerschließungsstraße ist das Mischprinzip vorgesehen. Es findet keine Trennung der Flächen für unterschiedliche Verkehrsnutzer statt. Ein gesonderter Gehweg ist nicht vorgesehen.

Die Verkehrsgeschwindigkeit wird auf 30 km/h gedrosselt, so dass bei einer befestigten Fläche von 5,50 m Breite (Fahrbahn und Pflasterstreifen) der Begegnungsfall LKW-PKW konfliktfrei bewältigt werden kann (RASt 06).

Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb der Baugrundstücke vorzusehen. Gemäß Sächsischer Bauordnung sind die erforderlichen Stellplätze in den nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen.

Zwischen der öffentlichen Straße und Garagen oder Carports wird ein Stauraum mit einer Mindestdiefe von 5m festgelegt, um das Abfahren von der öffentlichen Straße ohne Einschränkungen zu ermöglichen.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind Gehwege und Pkw-Stellflächen mit teilweise wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

### Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone

Gegenwärtig liegt das Plangebiet einschließlich der Staatsstraße zum Teil außerhalb des Ortsdurchfahrtskennzeichens Zerna. Grundsätzlich gilt an Staatsstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone (20 m / 40 m) nach § 24 (1), (2) Sächsischem Straßengesetz (SächsStrG). Ob sich eine Fläche entlang einer Staatsstraße, außerhalb oder innerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, bestimmt die Ortsdurchfahrtsgrenze. Diese ist durch das Ortsdurchfahrtskennzeichen markiert.

Die Anbauverbotszone bestimmt, dass außerhalb der Ortsdurchfahrten in 20 m Entfernung, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie für die Errichtung von Außenwerbeanlagen. Die Bebaubarkeit entlang der S 97 „Kamenzer Straße“ wird durch diese Regelung des § 24 (1) SächsStrG stark eingeschränkt. Der Straßenbaulastträger (Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen) stimmte im Rahmen des Bebauungsplanes einer Ausnahme von der im § 24 (1) SächsStrG festgelegten Anbauverbotszone (20 m) wie folgt zu. „In Anbetracht der Fortführung der existierenden Wohnbebauung der Ortschaft kann [...] der Abstand der Gebäude vom befestigten Rand der S 97 in der Flucht der vorhandenen Bebauung (letztes Gebäude am Ortsrand - Flurstück 117/8) ausgeführt werden. Der Mindestabstand jeglicher Bebauung, Abgrabung, Bepflanzung und Aufschüttung vom befestigten Fahrbahnrand (siehe Straßenmarkierung) muss  $\geq 9$  m betragen, um sowohl einen späteren Ausbau der S 97 (Entwurfsklasse IV) nicht zu beeinträchtigen als auch dem künftigen

Ortsbild Genüge zu tun.“<sup>10</sup> Die überbaubare Fläche und die Zulässigkeit von Hochbauten, Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der reduzierten Anbauverbotszone von 9 m im Bebauungsplan eingeschränkt.

Die Anbaubeschränkungszone nach § 24 (2) SächsStrG bleibt weiterhin bestehen. Die Anbaubeschränkungszone erstreckt sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten und gilt in 40 m Entfernung, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung (anbaurechtlich) durch die Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze) kann gemäß § 5 (2) SächsStrG nach Anhörung der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr neu festgesetzt werden. Die Versetzung des OD-Kennzeichens ist durch die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal beim Landesamt für Straßenbau- und Verkehr, Dienstsitz Dresden (höhere Straßenbaubehörde) zu beantragen. Im Falle der Verlegung der OD-Grenze an das westliche Ende des Baugebietes, befände sich der B-Plan-Geltungsbereich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Regelungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone wären dann für den B-Plan-Geltungsbereich nicht mehr zutreffend.

### Verkehrssicherheit

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt z.T. außerhalb der Ortschaft. Die maximale Fahrgeschwindigkeit auf der S 97 aus Richtung Westen (Ralbitz) kommend, beträgt entlang des Plangebietes 100 km/h. Um eine gefahrlose Ein- und Ausfahrt auf die S 97 zu sichern, soll das Ortseingangsschild an der S97 in Richtung Westen an das Ende des Baugebietes verlegt werden. Mit Versetzung der Ortstafel wird die zulässige Geschwindigkeit für Kraftfahrzeuge entlang des Geltungsbereichs auf 50 km/h reduziert. Nach Antrag durch die Gemeinde, kann die Ortstafel durch das Straßenverkehrsamt des Landratsamtes Bautzen versetzt werden.

Entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL – R1) wurden die Anfahrtssichten für ausfahrende Fahrzeuge auf die S 97 ermittelt und im Planteil A dargestellt. Die Sichtfelder sind auf Dauer von Hindernissen freizuhalten, damit ein sicheres Ausfahren aus dem Plangebiet gewährleistet ist.

Bei Herstellung von Einfriedungen oder Anpflanzungen ist die RPS („Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“) zu beachten. Hindernisse im Sinne der RPS sind im Abstand von 7,5 m zur Fahrbahn der S 97 zu errichten. Als Hindernisse im Sinne der RPS gelten nicht umfahrbare, unverformbare, nicht abscherbare Gegenstände (z. B. Mauern, Masten, Pfosten, Bäume). Mit der verkehrsrechtlichen Festsetzung einer Höchstgeschwindigkeit von kleiner 60 km/h entfallen diese Anforderungen.

### Leitungsrechte

Auf der Grundlage des Erschließungskonzeptes sind im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche räumt die Möglichkeit ein, ausgehend von der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße die Trasse für die neue Regenwasserleitung zum südlich verlaufenden Lugewaldwasser anzulegen. Die Belastung erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal, die Eigentümer und Unterhaltungsträger der ggf. neu zu planenden Regenwasserleitung ist.

<sup>10</sup> Lt. Stellungnahme LASuV, 02.06.2015.

## 5.2.2 Ver- und Entsorgung

Für die medienseitige Erschließung des Plangebietes ist eine Koordinierung zwischen den einzelnen Medienträgern erforderlich.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die ENSO Energie Sachsen Ost AG. Eine elektrotechnische Erschließung des Plangebietes ist möglich. Am Standort Zerna kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

Um die geplanten Bauflächen an die Stromversorgung anzubinden, ist eine Neuerschließung notwendig. Um die elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, sind der ENSO Netz GmbH ein Terminplan und Bedarfsangaben zuzustellen.

### *Allgemeine Hinweise für die Planung und Bauausführung*

- Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Straßenraum) ist zu gewährleisten.
- Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.
- Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung bei der ENSO NETZ GmbH einzuholen.
- Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.
- Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

### Gasversorgung

Das neue Wohngebiet soll durch eine Gasleitung der Energieversorgung Schwarze Elster GmbH erschlossen werden. Dazu ist eine Neuerschließung erforderlich.

### Trinkwasser

Im Zuge der Bauplanung ist eine Neuverlegung von Trinkwasserleitungen notwendig, um die Grundstücke an die Trinkwasserversorgung anzubinden. Für die Versorgung mit Trinkwasser ist die ewag kamenz zuständig.

Der geplante Wohnstandort kann an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz der ewag kamenz angeschlossen werden. Dies ist zum einen über die im nordöstlichen Bereich vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 PVC bzw. die im nördlichen Bereich vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 GGG möglich. Die technischen und finanziellen Bedingungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung des geplanten Bebauungsplangebietes sind im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und der ewag kamenz zu klären.

Die Planung der trinkwasserseitigen Erschließung erfolgt so, dass die Trinkwasserversorgungsleitungen in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Dabei sind entsprechende Schutzstreifen nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 einzuhalten.

### Fernmeldekabel

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Eine Anbindung an das Festnetz erfolgt aus Richtung der „Kamenzer Straße“.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom Deutschland GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Folgendes ist daher sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

### Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Am Klosterwasser“ zu erfolgen. Anfallende Schmutzwässer sind demnach den zentralen Abwasserbehandlungsanlagen des AZV „Am Klosterwasser“ zuzuführen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband. Es besteht Beitragspflicht entsprechend der Satzung des AZV „Am Klosterwasser“. Vor der verkehrlichen Erschließung sollte die Verlegung der Abwasserleitungen stattfinden. Eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband zum Leitungsverlauf hat rechtzeitig zu erfolgen.

Die Entwässerung der Dach- als auch Verkehrsflächen erfolgt, dezentral sowie unabhängig und getrennt von der Entwässerung der S 97 „Kamenzer Straße“.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche wird über Einläufe und Schächte entlang der Straße gesammelt. Für die Ableitung des Regenwassers stehen dann 2 Varianten zur Verfügung:

1. Direktableitung mittels Regenwasserkanal zum Lugewaldwasser bei Begrenzung der Einleitmenge auf den natürlichen Abfluss von der Fläche (maximal 15 l/(s\*ha) bezogen auf die Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes (Bemessungsereignis nach DWA-A118))



2. Versickerung mit oder ohne Basisabfluss mittels Rohrigole im südlichen Teil der Verkehrsflächen mit Notüberlauf in das bestehende Entwässerungssystem der Ortslage Zerna (Kanalstrang Nordseite Kamenzer Str. in Richtung Sägewerk / Klosterwasser)

Die erforderlichen Regenwasserleitungen sind bis an die jeweiligen Anschlussstellen neu zu verlegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke auf denen es anfällt zu verbringen.

Aufgrund der wechselhaften Versickerungseigenschaften des anstehenden Untergrundes ist die Art der Niederschlagswasserverbringung individuell für jedes Baugrundstück in Abhängigkeit vom geplanten Bauvorhaben und der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu prüfen. Im Norden des Geltungsbereiches sind die Versickerungseigenschaften aufgrund gespannter Grundwasserverhältnisse und des anstehenden Lehmes als ungünstiger zu beurteilen als im Süden, wo vorwiegend Schmelzwassersande anstehen und eine gute Durchlässigkeit des Bodens vorherrscht.

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 ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind.

Ergibt sich aus der standortkonkreten Prüfung der Versickerungsfähigkeit innerhalb der Baugrundstücke, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Grundstückes auf dem es anfällt, zurückzuhalten. Die Rückhaltung kann über offene Becken, Teiche oder Zisternen erfolgen, ein Notüberlauf in die Anlagen zur Straßenentwässerung ist vorzusehen. Die Notüberläufe sind mit einer entsprechenden ständigen Staulamelle darzustellen und zu bauen. Erfolgt doch ein Direktanschluss von Hof- oder Dachflächen an die geplante Straßenentwässerung sind diese bei der Bemessung der öffentlichen Straßenentwässerungsanlagen mit einzubeziehen.

Die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers sind möglich.

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

Einleitungen von Stoffen, z. B. Niederschlagswasser, ins Gewässer sowie andere Gewässerbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Das notwendige Einleitbauwerk bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG. Der Antrag ist im Rahmen der nachfolgenden Gestattungsverfahren zu stellen.

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.

Für die Anlage Regenwasserrückhalteeinrichtungen ist gem. § 67 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen einzuholen.

## **5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

### Löschwasser

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 ermittelte Löschwassermenge kann im Löschbereich von 300 m durch das öffentliche Trinkwassernetz, bei Entnahme gleichzeitig aus mehreren Hydranten bereitgestellt werden. In ca. 400 m Entfernung (fahrbarer Weg vom zu schützenden Objekt bis zur Löschwasserentnahmestelle) fließt das Klosterwasser, dass ebenfalls zur Löschwasserentnahme genutzt werden kann. Der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal stehen das notwendige Schlauch- und Pumpenmaterial sowie ein Tanklöschfahrzeug mit einem Fassungsvermögen von 2 m<sup>3</sup>, welches für die Erstbrandbekämpfung zum Einsatz kommt, zur Verfügung.

Entsprechend den Wasserressourcen ist an der Wasserentnahmestelle eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr nach DIN 14090 bzw. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu zu planen.

### 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 S 97 „Kamenzer Straße“ dient neben der Erschließung, als Feuerwehrezufahrt im Brandfall. Die Zufahrt in das Plangebiet wird mit einer Mindestbreite von 3,50 m und 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 ausgebildet.

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

Die Entfernung des Zugangs von einer Bewegungsfläche bis zu hinteren Gebäudeteilen überschreitet 50 m nicht.

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 der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet sollen Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern errichtet werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Wohnnutzung ermöglicht. Auf diese Weise gliedert sich die geplante Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur von Zerna und den bestehenden Bebauungsplan einschließlich 1. und 2. Änderung an. Für das erweiterte Wohngebiet wird die Nutzung der Bauflächen deutlich eingeschränkt, die ausnahmsweise Errichtung von Läden oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

Gemäß den gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können auch im allgemeinen Wohngebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Wohngebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe errichtet werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind ebenso zu gelassen.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird auf 2 beschränkt. Dachausbauten in Form von Gaupen werden beim Errichten von zwei Vollgeschossen nicht zugelassen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in die Umgebung sowie die Geländesituation einfügt. Einer ortsuntypischen Bebauung mit herausragenden Dachausbauten wird entgegengewirkt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Plangebiet beträgt 0,4. 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. Der Versiegelungsgrad im allgemeinen Wohngebiet soll so gering wie möglich gehalten werden, so dass die Überschreitung durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ausgeschlossen wird. Die festgesetzte max. Grundflächenzahl von 0,4 unter Berücksichtigung der geplanten

Grundstücksgrößen von ca. 860 m<sup>2</sup> bis 1.736 m<sup>2</sup> bietet einen ausreichenden Spielraum zur Umsetzung von Wohnbauten einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätzen und Garagen.

Vorgesehen ist die Entstehung eines Wohngebietes mit hohem Durchgrünungsanteil, welches sich in das vorhandene Ortsbild einpasst. Der besonderen Lage am Ortsrand wird damit entsprochen.

### 6.1.3 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze und Nebenanlagen

Die festgesetzte Baugrenze bestimmt die überbaubare Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Die Gebäudeflucht des östlich angrenzenden Wohngebietes wird somit weitergeführt. Die Maßgaben aus dem Sächsischen Straßengesetz werden in Abstimmung mit der zuständigen Behörde beachtet. Die großzügige Ausdehnung der Baugrenzen ermöglicht eine freie Anordnung innerhalb der Baugrundstücke. Durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 wird der Grad der Versiegelung und Überbauung in ausreichendem Maße beschränkt.

Die offene Bauweise entspricht ebenso der umgebenden, dörflichen Bebauung.

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie bspw. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Einhausungen für Müllbehälter, Anlagen für Kleintierhaltung, Carports, Garagen etc. auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.

WA 1 grenzt im Norden an die S97 und liegt gegenwärtig außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten. Dementsprechend gilt die abgestimmte Anbauverbotszone, wie unter 5.2.1 *verkehrliche Erschließung* beschrieben.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung der künftigen Wohnbauten in die Umgebung sicherzustellen. Es werden Vorgaben zur Dachform, -neigung, -eindeckung sowie Fassadengestaltung der Hauptgebäude festgelegt. Dabei orientieren sich die Festsetzungen zur Dachgestaltung an der umgebenen Wohnbebauung in Zerna sowie den bereits getroffenen Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes einschließlich 1. und 2. Änderung.

Der neugeplante Wohnstandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die Umgebung und den westlichen Ortsrand von Zerna einfügen. Um die städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes zu sichern, sind folgende bauordnungsrechtliche Festlegungen für die einzelnen Wohngebäude im Bebauungsplan getroffen:

#### Dachgestaltung:

- als Dachformen zugelassen sind Sattel- und Walmdächer
- Dachneigung 25° - 55°
- Dacheindeckung in gedeckten Farben in Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautönen, es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen
- Reetdächer sind unzulässig
- Dachausbauten sind bei Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen nicht mehr zugelassen

#### Fassadengestaltung:

- Fassaden in gedeckten, hellen Farbtönen zu gestalten
- unzulässig sind metallverkleidete und grellfarbige Fassaden sowie Klinkerfassaden und Gebäude in Blockbohlenbauweise (Holz)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist parallel oder 90° versetzt zur Achse der neu geplanten Straße auszurichten.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der ländliche Charakter von Zerna erhalten werden. Ortsuntypische Bauten am Ortsrand sollen nicht entstehen können. Mit Hilfe der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die künftigen Wohngebäude an die Siedlungsstruktur von Zerna anfügen. Mit dem Ausschluss bestimmter Dach- und/oder Fassadengestaltungen, wie Blockbohlenbauweise, Klinkerfassaden, metallverkleidete Fassaden, werden gleichzeitig alle anderen nicht ausgeschlossenen Gestaltungsweisen zugelassen.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser soll möglich sein, somit wird das Aufbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern der Wohngebäude zugelassen.

## **7 Bodenordnung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ bezieht das Flurstück 117/13 der Gemarkung Zerna mit einer Gesamtfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ein.

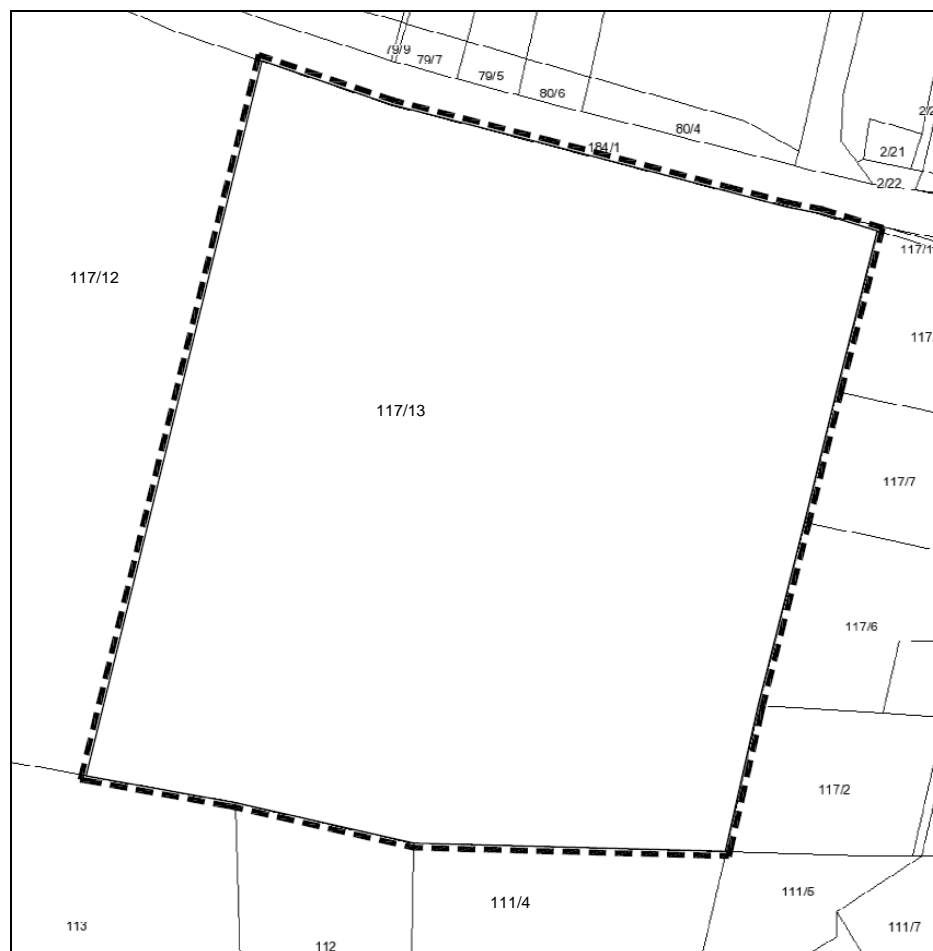


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich

## 8 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenfestsetzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
öffentliche Verkehrsfläche (asphaltierte Fahrbahn, Pflasterstreifen, öffentlicher Gehweg)	1.803	0,18
Allgemeines Wohngebiet	18.197	1,82
WA 1	13.900	1,39
<i>Baugrenze</i>	9.711	0,97
<i>ohne Baugrenze</i>	4.189	0,42
<i>überbaubare Fläche</i>	5.560	0,56
WA 2	4.297	0,43
<i>Baugrenze</i>	3.569	0,36
<i>ohne Baugrenze</i>	728	0,07
<i>überbaubare Fläche</i>	1.719	0,17
<b>Gesamtfläche</b>	<b>20.000</b>	<b>2,00</b>

# Gemeinde Rabitz-Rosenthal



## 3. Änderung Bebauungsplan „Zerna – Am westlichen Ortseingang“

Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	27.11.2015
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal
<b>Gemarkung:</b>	Zerna

## Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes .....	1
2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	1
3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen .....	2
3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung.....	2
3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung .....	3
4 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes .....	4
5 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen .....	4
5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	4
5.2 Auswirkungen auf die Umwelt .....	6
5 Eingriffsregelung.....	9
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	11
7 Ziel- und Maßnahmenplanung.....	13
7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
7.2 grünordnerische Maßnahmen .....	13
8 Alternative Planungsvarianten.....	17
9 Monitoring.....	18
10 Zusammenfassung.....	19

Anlage I – städtebauliches Konzept

Anlage II – Biotoptypen Bestand / Entwicklung

Anlage III – Geotechnisches Gutachten

Anlage IV – schalltechnisches Gutachten

Anlage V – Artgutachten: Reptilien und Avifauna



## 1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes

Für Bauleitpläne ist nach § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung mit zugehörigem Umweltbericht durchzuführen. Laut § 14b UVPG i.V.m. Anlage 3 unterliegen Bauleitpläne der Pflicht zur Durchführung der Strategischen Umweltprüfung. Diese Umweltprüfung erfolgt gemäß § 17 UVPG nach den Vorgaben des BauGB.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben und bewertet.

Entsprechend § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG wird der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Maßgaben werden in den Bebauungsplan integriert.

Aufgrund der großen inhaltlichen Schnittmenge der beiden Instrumente Umweltprüfung und Grünordnungsplan, wird in diesem Verfahren die Grünordnung in den Umweltbericht integriert.

Im vorliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung erfolgte die aktuelle Bestandsaufnahme und Ermittlung der abiotischen und biotischen Verhältnisse, die Bestandsbewertung, die Beschreibung der Umweltauswirkungen, die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und die Festlegung von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen.

## 2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan)

Festsetzung	Standort	Art	Umfang
allgemeines Wohngebiet (WA)	gesamtes Plangebiet	Baugebiet mit festgesetzter GRZ 0,4 Baukörper, PKW-Stellplätze, begrünte Flächen, Gärten	18.197 m <sup>2</sup> [7.200 m <sup>2</sup> zu überbau-, versiegelbare Fläche] je 200 m <sup>2</sup> unbebaute Fläche 1 Laubbaum
Anpflanzen von Sträuchern (Hecken)	gesamtes Plangebiet	1,5 m breite Heckenpflanzung an der Grenze zum WA und zwischen Baugrundstücken	1.086 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	gesamtes Plangebiet	vollversiegelte Erschließungsstraße im Plangebiet einschließlich Bankett	vollversiegelt 1.072 m <sup>2</sup> teilversiegelt 731 m <sup>2</sup>

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ wird die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes am westlichen Siedlungsrand beabsichtigt. Auf einer Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> sollen ortstypische Baugrundstücke entstehen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Eigenheimbebauung.

Die grundstücksübergreifend festgesetzten Baugrenzen definieren die überbaubare Fläche. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ von 0,4 und die maximale Firsthöhe von 9,5 m sowie Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse der einzelnen Wohnbauten darf maximal II betragen. Die nicht überbauten Flächen werden durch die Anwohner als Gärten mit Gehölzen, Pflanzbeeten, Rasenflächen und Wegen gestaltet. Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine ausreichende Durchgrünung mit Gehölzen.

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als intensiv genutzte, homogene und artenarme Ackerfläche dar. Mit der geplanten Neuversiegelung entstehen insbesondere Konflikte mit dem Schutzgut Boden und dem Wasserhaushalt.

Mit Realisierung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten:

#### baubedingte Beeinträchtigungen

- Abschieben bzw. Anschütten und damit Zerstören von belebten Oberboden
- Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung
- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge)

#### anlagenbedingte Beeinträchtigungen

- Abschieben bzw. Anschütten und damit Zerstören von belebten Oberboden
- Neuversiegelung und Überbauung, vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Lebensraum-, Ertragsfunktion)
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch den erhöhten Oberflächenabfluss (Niederschlagswasser)

#### betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- *keine, gegenüber dem gegenwärtigen Zustand der Fläche*

### **3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen**

#### **3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung**

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

#### Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten. Die Schutzgüter im Sinne der §§ 1 SächsNatSchG und BNatSchG sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn unvermeidbar, dann in ausreichendem Umfang zu kompensieren. Es gelten entsprechend § 12 (ff.) SächsNatSchG und § 17 (ff.) BNatSchG.

#### Weitere Gesetze, die besondere Berücksichtigung bei der Umweltprüfung fanden:

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

### **3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung**

Nachfolgend werden die in den übergeordneten Plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm

Folgende Grundsätze sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Erarbeitung der Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bewertungsmaßstäbe zu berücksichtigen:

- G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.
- G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

#### 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ziele und Grundsätze für das Plangebiet im Hinblick auf den Natur- und Umweltschutz aus.

## 4 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Der südliche Teil des Gemeindegebietes Ralbitz-Rosenthal zählt zur Naturregion „Platten und Rücken am Klosterwasser“ des Oberlausitzer Heide- und Teichgebietes.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) kennzeichnet pflanzensoziologische Einheiten, die sich unter den heutigen Klima- und Bodenbedingungen ohne anthropogene Standortveränderungen – also natürlich – herausbilden würden. Das Planungsgebiet ist in der Karte Potentielle natürliche Vegetation in Sachsen als typischer Kiefern-Eichenwald verzeichnet.

## 5 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen

Dieses Kapitel enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Der festgelegte Untersuchungsraum für die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die daran unmittelbar angrenzenden Flächen. Aufgrund der umgebenden, mehr oder weniger beeinträchtigenden Nutzung wie die S 97 „Kamenzer Straße“ und angrenzende Ackerflächen werden weitreichende Umweltauswirkungen des Vorhabens über das Plangebiet hinaus nahezu ausgeschlossen.

### 5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 5.1.1 Geologie/Boden

Der Geltungsbereich befindet sich im Verbreitungsgebiet oberflächennah lagernder fluviatiler Kiese und Sande der Saale-Kaltzeit. Darunter werden elsterkaltzeitlich gestauchte Bildungen aus Sand, Kies und Schluff mit lokal vorkommenden Ton-/Kohlelagen angetroffen. Diese werden von tertiären Sedimenten aus Sand, Schluff, Ton und Kohle unterlagert. Der tiefere Untergrund wird von Festgestein aus Lausitzer Granodiorit gebildet, das in seinen oberen Zonen aufgelockert bzw. zersetzt ist.<sup>11</sup>

Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerböden am Siedlungsrand. Das natürliche Bodengefüge und die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits durch den Menschen beeinflusst. Trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet weisen die Böden eine geringe Ertragsfähigkeit und natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.<sup>12</sup> Dem Standort wird keine besondere Bedeutung im Hinblick auf den Bodenschutz zugeschrieben.

#### 5.1.2 Wasserhaushalt

##### Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 130 m südlich des Geltungsbereiches verläuft das Lugewaldwasser.

<sup>11</sup> Stellungnahme LfULG, 06.05.2015.

<sup>12</sup> Landschaftsplan Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, Bestand und Bewertung Schutzgut Boden, 2004

### Grundwasser:

Oberflächlich werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den gut durchlässigen fluviatilen Sanden und Kiesen geprägt. Sie stellen einen Porengrundwasserleiter mit jahreszeitlich wechselndem Grundwasserstand dar. Der Grundwasserflurabstand kann  $\leq 2$  m betragen.<sup>13</sup>

„Bei der Baugrunderkundung im Juni 2015 wurde Grundwasser im Bereich der im Geschiebelehm eingelagerten Schmelzwassersande zwischen 2,5 und 2,8 m unter Gelände angetroffen. Es war gespanntes Grundwasser, was sich bei 1,7 m unter Gelände ausspiegelte. Am Lugwaldgraben spiegelte sich das Grundwasser bei 1,1 m unter Gelände aus. Einschätzungsgemäß handelt es sich um Wasserstände die im Schwankungsbereich des langjährig beobachteten Niedrig- bis Mittelwassers liegen.“<sup>14</sup>

Das Grundwasser gilt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt.<sup>15</sup>

### 5.1.3 Arten und Biotope

Die Biotoptypen innerhalb des B-Plan-Gebietes sind grundsätzlich als gering bedeutend für den Arten und Biotopschutz einzuordnen. Der Großteil der Fläche stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche, z.T. mit wildkrautreichen Abschnitten dar. Im Norden entlang der „Kamenzer Straße“ bildet ein magerer Grünstreifen den Übergang zur Asphaltfläche. Straßenbegleitend befinden sich auf dieser Fläche größere Laubbäume, wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birne (*Pyrus spec.*), Weißbirke (*Betula pendula*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Die Straßenbäume befinden sich außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.

Auch am östlichen Geltungsbereichsrand im Übergang zu den vorhandenen Gärten befindet sich ein schmaler magerer Grünstreifen z.T. mit hohem Grasbewuchs oder ohne jegliche Vegetation.

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

Das Plangebiet westlich der Ortslage Zerna wird durch eine leicht hügelige Geländemorphologie und eine kleinräumige Wald-Offenlandschaft geprägt. Für den Ackerstandort sowie die angrenzenden Gehölz- und Randstrukturen liegen aus der Landesdatenbank Multibase Brutnachweise von Schwarzkehlchen, Kiebitz, Heidelerche vor. Auf Grund der bisherigen sonnenexponierten Ortsrandlage sind Reptilienlebensräume nicht auszuschließen. Aus diesem Grund fanden für die Artengruppe der Vögel und Reptilien Präsenzuntersuchungen statt. Folgendes Ergebnis ist festzuhalten:

„Im Ergebnis der Vor-Ort-Begehungen 2015 konnten in der eigentlichen begrenzten Untersuchungsfläche lediglich eine Feldlerche (*Alauda arvensis*) und eine Wiesen-Schafstelze (*Motacilla flava*) nachgewiesen werden. Deren Brüten ist wahrscheinlich. [...] Im weiteren Umfeld kommen die folgenden Großvogelarten vor: Kolkrabe (*Corvus corax*) und Baumfalke (*Falco subbuteo*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Mäusebussard (*Buteo buteo*), Rotmilan (*Milvus migrans*).“ Diese Vorkommen sind für das Plangebiet nicht von Relevanz.<sup>16</sup>

<sup>13</sup> Stellungnahme LfULG, 06.05.2015.

<sup>14</sup> Geotechnisches Gutachten, Baugrundbüro Hommel GmbH, 13.07.2015.

<sup>15</sup> Landschaftsplan Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, Bestand und Bewertung Schutzgut Grundwasser, 2004

<sup>16</sup> Anlage V: artenschutzfachliche Einschätzung der Artengruppe Vögel, 16.07.2015.

„[Es] konnten keine Nachweise an heimischen Reptilien Zauneidechse, Waldeidechse, Ringelnatter oder Blindschleiche erbracht werden. Der Acker stellt kein klassisches Habitat für Reptilien dar. Die Randstrukturen zur Straße und zu den Privatgrundstücken sind ebenfalls wenig attraktiv für Reptilien aufgrund ihre überwiegenden Homogenität und wenigen geeigneten Sonnenplätzen. Auf dem [angrenzenden] Grundstück, [...] ganz im Südosten [...], konnten in 2014 und auch in diesem Jahr Eidechsen beobachtet werden. Diese wurden aber nicht im westlichen Grundstücksbereich gesichtet, sondern im Garten östlich des Hauses. [...] Es handelt sich um ein Jungtier einer Zauneidechse, welches auf einem Erdaushubshügel an Kürbispflanzen sonnend vorgefunden wurde. Außerdem wurde mitgeteilt, dass in diesem Jahr wieder ein Tier an derselben Stelle beobachtet werden konnte.“<sup>17</sup>

#### 5.1.4 Klima

Bei dem Plangebiet handelt sich um eine regelmäßig bewirtschaftete Ackerfläche, die der Kaltluftentstehung dienen kann. Eine Bedeutung für das Siedlungsklima und die bioklimatische Luftaustauschfunktion ist aufgrund der ausgedehnten Fläche von 2,0 ha denkbar.

#### 5.1.5 Landschaftsbild, Erholung, Mensch und Kulturgüter

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung wird dem B-Plan-Geltungsbereich aufgrund der gegenwärtigen homogenen Nutzung nicht zugeschrieben. Von Bedeutung für das Landschaftsbild sind die Gehölze entlang der „Kamenzer Straße“.

Kulturdenkmale sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Das Plangebiet befindet sich aber in einem archäologischen Relevanzbereich.

### 5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Tabelle 3: Analyse der Konflikte durch die Planung

Schutzgut	mögliche Konflikte/Beeinträchtigungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Bebauung und Neuversiegelung, damit einhergehendem Bodenabtrag und Verdichtungen kommt es zum Verlust von belebtem Oberboden und zu Beeinträchtigungen bzw. Verlusten wesentlicher Bodenfunktionen (Regelungs- und Lebensraumfunktion)</li> <li>- Oberflächenabfluss wird erhöht, der Bodenwasserhaushalt und die Filtrationsfunktion werden partiell gestört</li> <li>- Vorbelastungen durch anthropogene Überprägung (einseitige Bewirtschaftung als Ackerfläche) des Plangebietes</li> </ul> <p style="text-align: center;">→ <b>Eingriffsintensität: „mittel“</b></p>

<sup>17</sup> Anlage V Präsenzuntersuchung von Reptilien, Dipl.-Ing. (FH) Aline Langhof, 30.06.2015.

Schutzgut	mögliche Konflikte/Beeinträchtigungen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Versiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöht, die Versickerungsrate vermindert → Veränderung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsfläche über Rohrrigole in Ortskanal oder Direkteinleitung in das Lugewaldwasser; Versickerung der überbauten und versiegelten privaten Flächen innerhalb der Baugrundstücke → Wasserableitung aus dem Gebiet so gering wie möglich gehalten</li> <li>- Vorbelastungen durch anthropogene Überprägung (einseitige Bewirtschaftung als Ackerfläche) des Plangebietes</li> <li>- keine negativen Auswirkungen auf Lugewaldwasser bei geordneter Einleitung entsprechend dem natürlichen Abfluss → <b>Eingriffsintensität: „gering - mittel“</b></li> </ul>
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von intensiv bewirtschaftetem Ackerland und 3 Straßenbäumen (außerhalb des Geltungsbereiches) im Zuge der Bauphase</li> <li>- kein wertvoller Lebensraum, Verlust von je einem Brutplatz für Feldlerche und Wiesen-Schafstelze → aber keine Beeinflussung des Populationsniveaus → Ausweichflächen stehen zur Verfügung → <b>Eingriffsintensität: „gering“</b></li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet, in Anbetracht der umliegenden weitreichenden Acker- und Grünlandflächen, sowie angrenzender Waldflächen als Frischluftproduzent → <b>Eingriffsintensität: „gering“</b></li> </ul>
Landschaftsbild/Erholung/ Kulturlandschaft/ Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung der Wohnbebauung am Ortsrand, entsprechend dem bestehenden Wohngebiet im Osten</li> <li>- bei Einhaltung einer an die Umgebung angepassten Bauweise (3 Vollgeschosse, ortstypische Dachformen) und hohem Durchgrünungsanteil</li> <li>- Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen → <b>Eingriffsintensität: „gering“</b></li> </ul>

Mit der geplanten Bebauung am westlichen Ortsrand von Zerna wird der Acker einschließlich Abstandsflächen in Anspruch genommen. Durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen sind vor allem Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt zu erwarten. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen geht Boden vollständig verloren. Das Bodengefüge und die Funktionen des Bodens werden irreversibel gestört. Es ist davon auszugehen, dass der Boden aufgrund der langandauernden landwirtschaftlichen Nutzung bereits nicht mehr in seinem Ursprungsgefüge vorhanden und somit gering vorbelastet ist.

Mit der geplanten Bebauung und Versiegelung erhöht sich auch der Oberflächenabfluss im Gebiet. Mit der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf den

Grundstücken auf denen es anfällt, sofern möglich, wird die Ableitung von Wasser aus dem Gebiet so gering wie möglich gehalten. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und über eine Versickerungsanlage in den Untergrund verbracht. Ausschließlich das überschüssige Wasser (Überlauf) wird in den Ortskanal eingeleitet. Als Variante zur Niederschlagswasserverbringung ist eine Direkteinleitung in das Lugewaldwasser entsprechend dem natürlichen Abfluss des Plangebietes möglich. Beeinträchtigungen für das offene Gewässer sind bei einer geordneten Einbindung in den Vorfluter und aufgrund der vergleichsweise geringen Wassermenge nicht zu erwarten.

Der Biotopbestand im Plangebiet ist nicht als wertvoll einzustufen, so dass die Zurücknahme der intensiv genutzten Ackerflächen unter Berücksichtigung einer Wiederbegrünung und -bepflanzung als vertretbar eingeschätzt wird. Die Abstandsflächen entlang der „Kamenzer Straße“ und nach Osten zu den angrenzenden Gärten haben aufgrund der geringen Flächenausdehnung sowie der geringwertigen Vegetationsausstattung kaum eine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Straßenbäume an der S 97, die insbesondere für das Landschaftsbild von Bedeutung sind, sollen soweit möglich erhalten bleiben. Es ist anzunehmen, dass 3 Straßenbäume außerhalb des Geltungsbereiches für die Herstellung der geplanten Zufahrt gefällt werden müssen.

„Im eigentlichen Untersuchungsgebiet brüten vermutlich nur je ein Paar der Feldlerche und Wiesen-Schafstelze.“<sup>18</sup> Der Vorkommensbereich der beiden Arten wird durch die Überplanung vollständig vernichtet. Eine Beeinflussung des Populationsniveaus im mittelbaren Umfeld ist durch die Änderung der Flächennutzung ausgeschlossen. Beide Arten gelten als häufige und typische Arten des sächsischen Offenlandes, respektive ackerbaugeprägten Offenlandes. „Ein Ausweichen auf die auch zukünftig vorhandenen Ackerflächen im Umfeld wird angenommen. Die zu betrachtende Fläche hat im Sinne der Rastfunktion keine bekannte Eignung. Im direkten Umfeld des Baufeldes grenzt eine laubwalddominierte Bestockung an, deren Brutvogelgemeinschaft sich aus allesamt häufigen Arten zusammensetzt. Dieser Bereich wird von den Baumaßnahmen nicht berührt.“<sup>19</sup> Mit Bereitstellung von landwirtschaftlichen Grünlandflächen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes können Beeinträchtigungen für die Populationsentwicklung der vorkommenden Arten vermieden werden.

Das Vorkommen von Reptilien konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Zudem weist die vorhandene Ackerfläche grundsätzlich keine typischen Habitatscharakteristika für die Zauneidechse auf, so dass mit Umsetzen des Wohngebietes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. In den angrenzenden Gärten konnten durch die Anwohner das Vorkommen einzelner Individuen beobachtet werden. Um die Attraktivität für die Eidechsen im Plangebiet zu erhöhen, werden entsprechende Maßnahmen für die Gartengestaltung vorgeschlagen. Es wird angenommen, dass strukturierte Hausgärten die neben Rasenflächen auch einzelne Obstgehölze oder Laubbäume und Sträucher sowie Flächen für Gemüsegärten und Pflanzflächen enthalten, im Plangebiet entstehen. Die Zauneidechse profitiert von einer vielfältigen und kleinstrukturierten Gartenlandschaft mit offenen Böden, kleinen Gesteinshaufen und Strauchflächen. Da im Bereich des Plangebietes keine Reptilien in 2015 nachgewiesen werden konnten, besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich Arten- und Biotopschutzmaßnahmen für Reptilien. Der Acker stellt kein klassisches Habitat für die Zauneidechse und andere Reptilienarten dar. Dennoch könnte die Ackerfläche den in den umliegenden Gärten vorkommenden Zauneidechsen kurzzeitig als Migrationsraum dienen. Mit der Umsetzung des Wohngebietes in Zerna geht dieser

<sup>18</sup> Anlage V: artenschutzfachliche Einschätzung der Artengruppe Vögel, 16.07.2015.

<sup>19</sup> Ebd.



Raum verloren. Die geplante Hecke entlang des B-Plan-Gebietes soll als Leitstruktur für die Individuen der Zauneidechse fungieren. Auch eine weniger Breite Hecke eignet sich als Leitstruktur für die Zauneidechse.

Beeinträchtigungen für das Mikro-/Mesoklima durch den Verlust von 2 ha Kaltluftentstehungsfläche können durch die umliegenden großräumigen Acker- und Grünlandflächen und die frischluftliefernden Waldflächen kompensiert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene Eigenheimgebiet am westlichen Ortsrand von Zerna zu erweitern. Es werden Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser in ortstypischer Bauweise entstehen. Die Festsetzungen zur maximalen Höhe, Anzahl der Vollgeschosse sowie zur Bauordnung lassen ausschließlich die Errichtung von Wohnhäusern, die sich in die Umgebung einfügen, zu. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes an der „Kamenzer Straße“ ist unter Einhaltung der Maßgaben zur Bauweise und Bauordnung nicht ersichtlich. Insbesondere die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbauten Flächen und Anpflanzung von Gehölzen sichern die Einpassung des Baugebietes in die Umgebung am Ortsrand.

Die Betroffenheit von Kulturdenkmälern ist nicht bekannt.

Die Fläche weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion auf.

Auswirkungen für den Menschen sind aufgrund der bestehenden Verkehrslärmemissionen der S 97 „Kamenzer Straße“ zu erwarten. Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohngebäude sichern gesunde Wohnverhältnisse.

## 5 Eingriffsregelung

Durch die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, d. h. es werden Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, eintreten. Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten an diesem Standort als unvermeidbar, da für das Vorhaben keine zumutbare Standortalternative besteht.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt entsprechend der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern lt. Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotop- und Planungswerten) mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden. Als Bilanzierungsgrundlage dient der derzeitige Zustand (März 2015) innerhalb des B-Plan Geltungsbereiches. Dieser Ausgangszustand wird als Bestand definiert. Der zu erwartende Biotopzustand nach Umsetzung der Planung wird als Entwicklung dargestellt.

Tabelle 4: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung – innerhalb des Geltungsbereiches

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5)
SP 1	SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
<b>Biototypen (Bestand)</b>						
11.03.900 Verkehrsbegleit grün/ Abstandsfläche	6	6	325 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.950	0
10.01.200 Acker	5	5	19.675 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	98.375	0
<b>Biototypen (Entwicklung)</b>						
-- überbaute und vollversiegelte Fläche	0	0	0 m <sup>2</sup>	6.320 m <sup>2</sup>	0	0
-- teilversiegelte Flächen	2	2	0 m <sup>2</sup>	2.680 m <sup>2</sup>	0	5.360
11.03.700 Gartenflächen	10	9	0 m <sup>2</sup>	9.920 m <sup>2</sup>	0	89.280
09.07.200 sonstige Hecke (Gartenfläche zugeordnet)	10	9	0 m <sup>2</sup>	1.080 m <sup>2</sup>	0	9.720
<b>Summe/Übertrag</b>			<b>20.000 m<sup>2</sup></b>	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100.325</b>	<b>104.360</b>
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6</b>					Biotopwertdifferenz: keine Überhang: 4.035 Gesamtbeurteilung: <b>Kompensationsmaßnahmen ausreichend</b>	

Die künftigen Gebäudestandorte, sowohl für Haupt- als auch Nebengebäude und die öffentliche Verkehrsfläche sind unter dem Biototyp überbaute und vollversiegelte Fläche aufgeführt.

Wege- und PKW-Stellflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sollen entsprechend den textlichen Festsetzungen nur teilversiegelt ausgebildet werden. Aus diesem Grund erfolgt die Zuordnung dieser Flächen zum Biototyp teilversiegelte Flächen.

Die Bewertung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der geplanten Baugrundstücke wird als Garten vorgenommen. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind die nicht überbaubaren Flächen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Es wird davon ausgegangen, dass sich angrenzend an die geplante Überbauung eine typische und vielgestaltige Gartennutzung etablieren wird. Die Anlage von Blumenbeeten, Rasenflächen und Strauchpflanzungen sowie vereinzelt Obstbäume sind denkbar. Gehölzbestandene Bereiche werden sich mit offenen Rasenflächen abwechseln. Um die Durchgrünung auch mit Gehölzen zu gewährleisten, ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs soll ein Wohngebiet in ländlicher Bauweise entstehen. Angrenzend an das östlich vorhandene Baugebiet sollen 15 weitere Baugrundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.000 bis 1.700 m<sup>2</sup> entstehen. Lediglich ein Baugrundstück weist eine Flächengröße von 860 m<sup>2</sup> auf. Von einem Wohngebiet mit städtischem Charakter wird bei den Grundstücksgrößen von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> nicht ausgegangen. Zudem befindet sich das Baugebiet am Ortsrand im Übergang zur offenen Landschaft. Die Nutzungsintensität und die Eingriffe in den Boden sind bei

einem Privatgarten im Vergleich mit sonstigen Grün- und Freiflächen, bspw. einer öffentlichen Nutzung; wesentlich geringer, so dass die Einstufung als Gartenland diesem Sachverhalt gerecht wird. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatsigenschaften für die Ansiedlung der Zauneidechse vorgeschlagen. In den bereits vorhandenen Gärten konnten in den letzten Jahren einige Exemplare beobachtet werden. Deren Ausbreitung in die neuen Grundstücke durchaus gewünscht ist.

Insbesondere die Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft hin sowie zwischen den Grundstücken, sichert die Einordnung in die Umgebung und schafft ein Leitsystem entlang der Ackerflächen bis in das Innere des Gebietes, so dass die Bewertung als sonstige Hecke erfolgt. Die geringere Breite der Hecke wird durch eine entsprechende Biotopwertabwertung und Zuordnung zu den Gartenflächen berücksichtigt.

Der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Gestaltung eines Plangebietes. Gemeinsam mit der Bilanzierung der zukünftig zu erwartenden Eingriffe (z.B. Versiegelung) mit Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert der Grünordnungsplan somit eine angemessene Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege lt. § 1 SächsNatSchG i.V.m. § 1 und § 2 BNatSchG sowie das Verursacherprinzip und die Kompensationsverpflichtung von Eingriffen gemäß §§ 9 – 10 SächsNatSchG i.V.m. §§ 14 – 15 BNatSchG.

*Es wird auf die Anlage II Grünordnungsplan (zeichnerische Darstellung der Biotoptypen im Bestands- und Entwicklungszustand) verwiesen.*

## 6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Tabelle 5: Entwicklung bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung und Neuversiegelung → Verlust von Boden</li> <li>- Vorbelastungen aufgrund bisheriger Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird nicht beeinträchtigt</li> <li>- bestehende Vorbelastungen wirken fort</li> </ul>
<b>Wasserhaushalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung und Neuversiegelung → Erhöhung Oberflächenabfluss</li> <li>- zum Großteil Versickerung im Plangebiet, überschüssiges Niederschlagswasser der Verkehrsfläche in Ortskanalnetz eingeleitet oder Direkteinleitung ins Lugewaldwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der unversiegelten Flächen und damit der Versickerungsrate</li> </ul>
<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine erhebliche Beeinträchtigung für die Luftqualität</li> <li>- Kaltluftentstehung kann kompensiert werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet bleibt erhalten</li> </ul>

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Arten u. Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Acker- und Abstandsfläche</li> <li>- bei Einhaltung Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen → keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar</li> <li>- keine Beeinträchtigungen für Artpopulationen der Vögel und Reptilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weniger wertvolle Biotoptypen bleiben erhalten und werden wie bisher bewirtschaftet, Aufwertung der Fläche wird nicht stattfinden</li> </ul>
Mensch/Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenheimbebauung mit strukturreichen Gärten etabliert</li> <li>- bei Einhaltung baulicher Maßgaben und Schallschutzmaßnahmen keine nachteilige Beeinflussung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche, ohne strukturgebende Elemente bleibt bestehen</li> </ul>
Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenheimbebauung mit strukturreichen Gärten etabliert</li> <li>- bei Einhaltung baulicher Maßgaben keine nachteilige Beeinflussung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche, ohne strukturgebende Elemente bleibt bestehen</li> </ul>

Erläuterung zur Tabelle:

	keine Einflussnahme, Nachteile & Vorteile gleichen sich aus		Aufwertung		Verschlechterung bzw. Einschränkung
---	---	---	------------	---	-------------------------------------

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Gesamturteil	<p>Die Bebauung und Versiegelung der Ackerfläche beeinträchtigt vor allem den Boden und Wasserhaushalt. Eine geringe Vorbelastung des Bodengefüges durch die langandauernde Ackernutzung auf weniger fruchtbaren Böden ist denkbar. Durch geeignete Maßnahmen sind die potentiellen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biotope und das Landschaftsbild vollständig kompensierbar. Insbesondere die Begrünung der nicht überbauten Flächen sowie Gehölzpflanzungen sichern die Einpassung in die Umgebung. Maßnahmen zum Schallschutz gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im ländlichen Wohngebiet. Die baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vertretbar.</p>	<p>Die ausbleibende Planung hätte zur Folge, dass die gegenwärtige Ackernutzung fortgeführt wird. Von einer positiven Entwicklung für die Umweltgüter wird nicht ausgegangen. Der gegenwärtige Zustand bleibt erhalten.</p>

## 7 Ziel- und Maßnahmenplanung

### 7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziele für das Planungsgebiet sind die Sicherung und Erhaltung des Naturhaushalts und seiner Funktionen nach und während der Baumaßnahmen. Nach Bestandserfassung und Bewertung ergaben sich folgende spezifische Ziele für das Plangebiet:

- Erhaltung der Funktions-/Leistungsfähigkeit des Boden-Wasserhaushaltes
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Anlage einer naturschutzfachlich sinnvollen und dem Eingriff gegenüber angemessenen Kompensationsmaßnahme unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption am Ortsrand von Zerna
- Erhalt des typischen Orts- und Landschaftsbildes.

### 7.2 grünordnerische Maßnahmen

Für die geplante Überbauung und Versiegelung bislang unversiegelter Flächen ist ein geeigneter und angemessener bodenschutzwirksamer Ausgleich vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen ermöglicht. Bodenfunktionen in den überbauten und vollversiegelten Bereichen gehen vollständig verloren. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für Boden sind folgende Maßnahmen im B-Plan umgesetzt.

Innerhalb des B-Planes ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausdehnung des Baugebietes wurde dabei auf das notwendige Maß begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des WA liegt mit einer GRZ von 0,4 innerhalb dem in der BauNVO § 17 maximalen Maß für allgemeine Wohngebiete. Mit der GRZ von 0,4 wird geregelt, dass maximal 40 % der Fläche des WA überbaut werden dürfen. Damit werden der Überbauungsgrad und damit der Bodenverlust im Gebiet in ausreichendem Maße begrenzt. Für Wege, Zufahrten und Stellplätze im WA wird festgesetzt, dass die Befestigungsart in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen muss. Der Oberflächenabfluss und die negativen Auswirkungen für den Bodenwasserhaushalt werden dadurch minimiert.

Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches stehen für die Planung nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal selbst verfügt nicht über geeignete Flächen zur Entsiegelung. Auf ehemalige Stätten der Landwirtschaft hat die Gemeinde keinen Zugriff. Aus diesem Grund werden andere bodenschutzwirksame Maßnahmen, zu denen Erosionsschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenverhältnissen zählen, im B-Plan-Gebiet und dessen Umgebung vorgesehen. Die Kompensation entstehender Beeinträchtigungen durch die geplante Flächenversiegelung soll durch Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet erfolgen. Die Begrünung innerhalb der Baugrundstücke auf einer vormals intensiv genutzten Ackerfläche wirkt sich positiv auf das Bodengefüge aus. Insbesondere die Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten am Rand der geplanten Baugrundstücke trägt zur Stabilisierung des Bodengefüges und zur Wasserhaltung bei.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Aufwertung des Habitatpotentials für Vogelarten des Offenlandes, Extensivierung einer Ackerfläche durch Ansaat von Grünfutter/Wildwiesenmischung und extensiven Nutzung durch Staffelmahd wirken sich gleichzeitig positiv auf den Bodenschutz aus. Im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für den Boden als ausgeglichen eingeschätzt.

Eingriff	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
<b>Boden, Wasserhaushalt</b>		
Verlust belebten Oberbodens und damit der Bodenfunktionen  Überbauung, Vollversiegelung, teilweise Versiegelung  Erhöhung des Oberflächenabflusses  Beeinträchtigungen (Schadstoffeintrag) während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung teilweise/vollständig wasserdurchlässiger Befestigungen auf Wegen und PKW-Stellflächen im WA</li> <li>- Beachtung der guten fachlichen Praxis bei Bauausführung (Freiflächen von der Bautätigkeit freihalten, Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodenmaterials [nach DIN 19 731]; Entsorgung von Abfällen die potentiell während der Bauphase entstehen und Umweltgefährdungen verursachen können)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von bepflanzten/gestalteten Hausgärten auf nicht überbauten Flächen</li> <li>- Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken und als Eingrünung des Baugebietes</li> </ul>
<b>Arten und Biotope</b>		
Verlust von Ackerfläche und Abstandsrün  Errichtung von Gebäuden Anlegen von versiegelten und teilversiegelten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze bei Neu- und Nachpflanzungen</li> <li>- Erhalt der Straßenbäume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von bepflanzten/gestalteten Hausgärten auf nicht überbauten Flächen</li> <li>- Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken und als Eingrünung des Baugebietes → Schaffung von Strukturen für weitere Vogelarten (Singvögel)</li> </ul>
<b>Klima</b>		
Verlust von potentiellen Flächen der Kaltluftentstehung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze bei Neu- und Nachpflanzungen</li> <li>- Erhalt der Straßenbäume</li> <li>- dauerhafte Durchgrünung der Fläche, Erhalt der bioklimatischen Ausgleichsfunktion innerhalb der Fläche</li> </ul>	<i>nicht erforderlich</i>

Eingriff	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von bepflanzten/gestalteten Hausgärten auf nicht überbauten Flächen</li> <li>- Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken und als Eingrünung des Baugebietes</li> </ul>	
<b>Landschaftsbild/Erholung/Kulturlandschaft/Mensch</b>		
Nutzungsänderung durch Errichtung von Gebäuden, Anlegen von versiegelten und teilversiegelten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- landschaftsgerechte/ortstypische Gestaltung der Baukörper (ortstypische Bauweise bzgl. Bauhöhe, Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung)</li> <li>- Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von bepflanzten/gestalteten Hausgärten auf nicht überbauten Flächen</li> <li>- Heckenpflanzungen zwischen den Grundstücken und als Eingrünung des Baugebietes</li> <li style="padding-left: 20px;">➔ dauerhafte Durchgrünung der Fläche, Erhalt der bioklimatischen Ausgleichsfunktion innerhalb der Fläche</li> </ul>

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Populationen der im Plangebiet brütenden zwei Vogelarten sind folgende Maßnahmen zur Aufwertung des Habitatpotentials für Vögel des Offenlandes festgeschrieben:

- Erhalt von Staudenstrukturen an Rändern, z.B.: am Lugewaldwasser, an Wegen (Flurstück 188 Gemarkung Zerna),
- Anlage einer Offenlandfläche im Umfeld mit Grünfutter/Wildwiesenmischung und jährlicher Nutzung durch Staffelmahd, z.B.: auf dem Flurstück 94 der Gemarkung Naußlitz

In Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen können kurzfristig für die externen Maßnahmen folgende Flächen durch die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zur Verfügung gestellt werden.

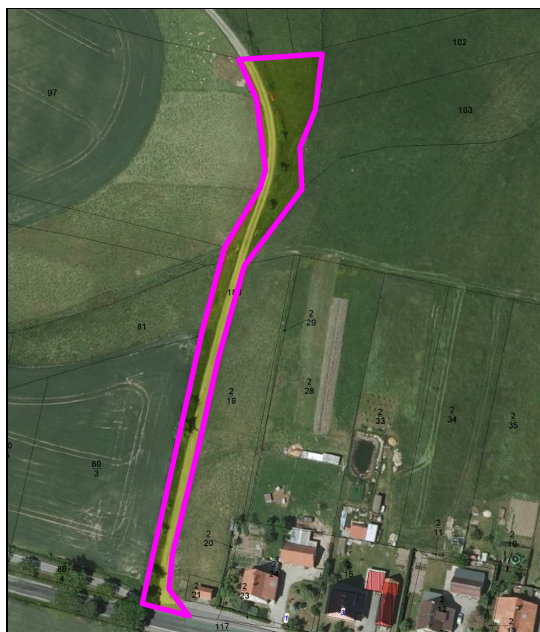


Abbildung 5: Flurstück 188 Gemarkung Zerna – Anlage und Erhalt von Staudenstrukturen an Rändern

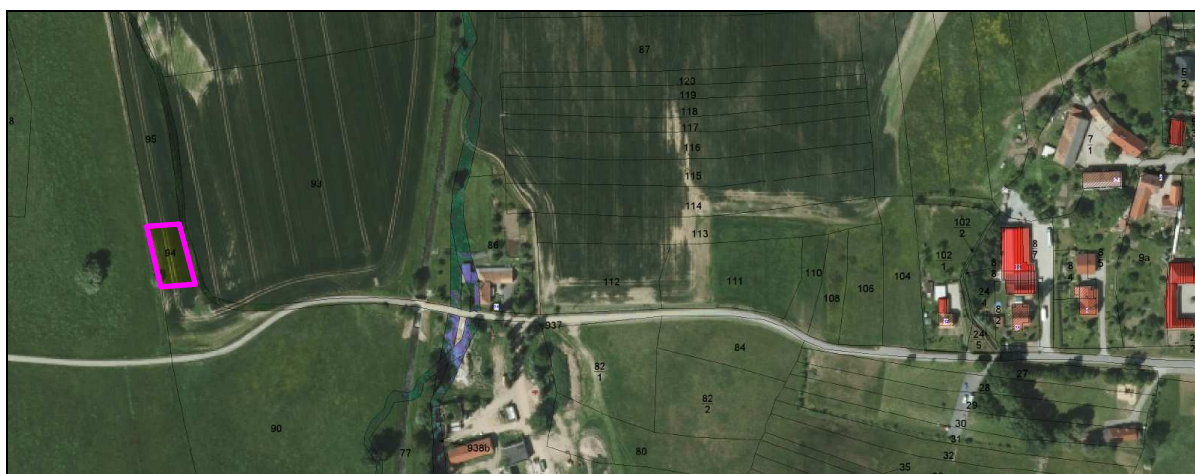


Abbildung 6: Flurstück 94 Gemarkung Naußlitz – Maßnahme Grünfutter/Wildwiesenmischung

Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal plant die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zeitnah umzusetzen. Spätestens mit Inanspruchnahme der Ackerfläche sind folgende Maßnahmen zu realisieren.

Flurstück 188 Gemarkung Zerna:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der Staudenstrukturen am Wegrand</li> <li>- Extensive Nutzung der Fläche</li> <li>- Beschränkung der Mahd auf 1x jährlich</li> </ul>
Flurstück 94 der Gemarkung Naußlitz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herausnahme der Fläche aus der Ackerbewirtschaftung</li> <li>- Ansaat Grünfutter/Wildwiesenmischung</li> <li>- 1x jährlich Mahd als Staffelmahd (abschnittsweise Mahd einzelner Teilflächen) bis 15.06., Schnitthöhe &gt; 6 cm</li> <li>- Abtrocknen des Schnittguts und Abtransport</li> </ul>

Unabhängig von den festgesetzten Maßnahmen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ werden Maßeempfehlungen zur Verbesserung des Habitatpotentials innerhalb des Plangebietes für die Zauneidechse gegeben.



#### *Maßnahmen zur Aufwertung des Habitatpotentials für Reptilien:*

- Anlage von Naturstein-Trockenmauern, Steingärten in den Gärten
- Anlage von kleineren Sandflächen im Garten
- abwechslungsreiche Gestaltung von Sonnen- und Schattenplätzen innerhalb der Gärten

Grundsätzlich wird noch einmal festgehalten, dass durch die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Reptilien konnten im Untersuchungsgebiet selbst nicht nachgewiesen werden. Zudem eignet sich die Ackerfläche mit Abstandsfläche/Straßenbegleitgrün nicht als Lebensraum für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse. In der Umgebung (Ostseite der angrenzenden Gärten) konnten einzelne Exemplare der Zauneidechse gesichtet werden. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Habitateigenschaften sollen die Lebensraumbedingungen im Erweiterungsgebiet zu Gunsten der Zauneidechse positiv beeinflussen. Es wird angenommen, dass strukturierte Hausgärten die neben Rasenflächen auch einzelne Obstgehölze oder Laubbäume und Sträucher sowie Flächen für Gemüsegarten und Pflanzflächen enthalten, im Plangebiet entstehen. Die Zauneidechse profitiert von einer vielfältigen und kleinstrukturierten Gartenlandschaft mit offenen Böden, kleinen Gesteinshaufen und Strauchflächen. Die geplante Hecke entlang des B-Plan-Gebietes soll als Leitstruktur für die Individuen der Zauneidechse fungieren. Auch eine weniger Breite Hecke eignet sich als Leitstruktur für die Zauneidechse.

Die Artgruppe der Vögel betreffend wird nur je ein Brutpaar der Feldlerche und der Wiesen-Schafstelze innerhalb der Fläche vermutet. Dabei handelt es sich um häufig vorkommende Arten des sächsischen Offenlandes. Erhebliche Beeinträchtigungen der Populationen beider Arten, werden durch Verlust von je einem Brutplatz ausgeschlossen. In der Umgebung stehen gleichwertig ausgestattete Flächen (Grünland-, Ackerflächen mit temporärer Graseinsaat) als Ausweichhabitat zur Verfügung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienen zur generellen Verbesserung der Habitateigenschaften im Umfeld des Plangebietes und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der o.g. Artpopulationen (Feldlerche und Wiesen-Schafstelze). Die Aufenthaltsqualität im Umfeld des Plangebietes wird für Vogelarten des Offen- und Halboffenlandes verbessert. Es werden Rast- und Ruheplätze bereitgestellt.

## **8 Alternative Planungsvarianten**

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ wurden verschiedene Standortalternativen für die Wohnbaufläche Zerna geprüft. Als Kriterien zur Untersuchung von Standortalternativen fanden die Ausweisungen der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, Schutzgebietsausweisungen auf Grundlage der Naturschutz-, Wassergesetze sowie immissionsschutzrechtlich sensible Bereiche Berücksichtigung. Die optimalen Erschließungsvoraussetzungen und Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen einer großflächigen Wohnbauflächendarstellung flossen zusätzlich in die Betrachtungen ein. Standortalternativen für eine Wohnbaufläche gleicher Größenordnung in den Hauptorten der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal sowie den Hauptorten der Nachbargemeinden im Verwaltungsverband wurden umfassend untersucht. Als Ergebnis der Standortalternativenprüfung war festzuhalten, dass kein anderer Standort in Anbindung an

größere Ortschaften des Verwaltungsverbandes für eine Wohnbauflächendarstellung gleicher Größenordnung zur Verfügung steht.<sup>20</sup>

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ werden Ackerflächen in Anspruch genommen. Der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen wird, unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsvoraussetzungen, des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Osten der Ortschaft sowie angrenzender Waldflächen Vorrang eingeräumt. Die Wohnbaufläche in Zerna befindet sich nicht auf hochwertigen Ackerflächen. Die Böden östlich von Zerna sind durch eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit gemäß der Auswertekarte Bodenschutz - Bodenschätzung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft gekennzeichnet. Es handelt sich um sandige Böden mit geringer Wertschöpfung für den Ackerbau. Ziel der Erweiterung des Baugebietes ist es, Bauflächen für junge Bauwillige im sorbischen Siedlungsraum bereitzustellen, um somit die Einwohnerentwicklung zu stabilisieren und die Eigenentwicklung zu sichern. Für den geplanten Wohnstandort in Zerna bestehen bereits schriftliche Anfragen von Bauwilligen für alle geplanten Baugrundstücke. Bei den Antragstellern handelt es sich um Einwohner der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal und Nachbargemeinden. Allein neun Anträge sind Einwohnern des Ortes Zerna zuzuordnen. Das geplante allgemeine Wohngebiet ist somit bereits ausgelastet und entspricht in seiner Flächendarstellung dem Eigenbedarf der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal und des Verwaltungsverbandes. Der Neudarstellung der Baufläche in Zerna wird Vorrang gegenüber dem Erhalt einer Ackerfläche mit geringen Bodenwertzahlen eingeräumt. Andere, nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen für die Entwicklung von Wohnen in Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen stehen nicht zur Verfügung.

Eine Störung der Freiraumfunktion über Gebühr wird bei Ausweisung der Wohnbaufläche Zerna unter Berücksichtigung der geprüften Standortalternativen und des bestehenden Bedarfs nicht verursacht. Die Wohnbaufläche Zerna schließt westlich unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Es handelt sich um eine großflächige, zusammenhängende Ausweisung. Von einem unregelmäßigen und ungegliederten Wachstum in die offene Landschaft wird bei Planung eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht ausgegangen. Mit einer Zersiedelung einhergehende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt konnten durch die Wahl des Standortes, außerhalb von Schutzgebieten, auf Böden geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit, außerhalb von Gebieten mit hoher naturschutzfachlichen Bedeutung für das Orts-, Landschaftsbild und die Kulturlandschaft vermieden werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können durch konkrete Festsetzungen, bspw. Eingrünungsmaßnahmen, Durchgrünungsmaßnahmen mit Hilfe von Mindestbepflanzungen kompensiert werden.

Ziel ist es, ein ortstypisches Wohngebiet aus Einfamilienhäusern in ländlicher Bauweise planerisch vorzubereiten. Mit Hilfe konkreter gestalterischer Regelungen zur Bauordnung wird eine für die Gegend untypische, das Landschaftsbild störende bauliche Nutzung vermieden.

## 9 Monitoring

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen.

---

<sup>20</sup> 5. Änderung Flächennutzungsplan Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, Feststellungsexemplar m.S.v. 09.09.2014.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

## 10 Zusammenfassung

Mit Hilfe der Bebauungsplanänderung „Zerna – Am westlichen Ortseingang“ wird der bestehende Standort für Wohnen südlich der S 97 „Kamenzer Straße“ erweitert. Eine Bebauung wird planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Planung wird eine Überbauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches initiiert. Die natürlichen Funktionen des Bodens (Regelungs-, Lebensraum und Ertragsfunktion) werden in diesen Bereichen dauerhaft verändert. Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Die geplante Versiegelung wird sich vor allem auf den Boden auswirken. Der Oberflächenabfluss wird erhöht.

Die Biotopstrukturen im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung als wenig wertvoll einzuordnen. Gehölze befinden sich nicht im B-Plan-Geltungsbereich. Die festgelegten Begrünungsmaßnahmen zwischen den geplanten Baugrundstücken und zur offenen Landschaft nach Süden und Westen gewährleisten einen hohen Durchgrünungsgrad im Wohngebiet. Mit der anzulegenden Heckenstruktur am südlichen und westlichen Rand des Baugebietes soll eine räumliche Trennung zwischen Wohngebiet und der angrenzenden Ackernutzung erfolgen. Zudem schaffen die anzulegenden Pflanzungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken Verbindungselemente und dienen wandernden Zauneidechsen als Leitstruktur.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, den Mensch und Kulturgüter sind bei Beachtung von Gestaltungsgrundsätzen für bauliche Anlagen nicht ersichtlich. Ziel ist es, für den Ortsteil Zerna eine Erweiterung der bestehenden Wohngrundstücke zu ermöglichen. Es wird eine der ländlichen Umgebung angemessene und ortstypische Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen innerhalb des B-Plan-Gebietes aufgrund der vorangegangenen Bodennutzung ist der naturschutzfachliche Wert der Fläche als gering einzuordnen. Mit den vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die erforderliche Kompensation erbracht werden. Zusätzlich werden zwei Maßnahmenflächen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches als Vermeidungsmaßnahme für die Avifauna vorgesehen.

# Gemeinde Rabitz-Rosenthal











## 3. Änderung Bebauungsplan „Zerna – Am westlichen Ortseingang“

Anlage I – städtebauliches Konzept

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	27.11.2015
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal
<b>Gemarkung:</b>	Zerna



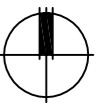
**Legende:**

-  Gebäude (Bestand / Planung)
-  Fahrbahn mit Pflasterstreifen
-  öffentlicher Gehweg
-  private Grünfläche (Garten)
-  Gehölze (Bäume, Sträucher)
-  Einfahrten
-  geplante Flurstücksteilung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**3. Änderung Bebauungsplan "Zerna - Am westlichen Ortseingang"**

PLANINHALT

Anlage I: städtebauliches Konzept (beispielhafte Darstellung)



FACHPLANER  
 Landschaftsarchitektur Panse  
 Wallstraße 1, 02625 Bautzen  
 Tel.: 03591 / 52930



BEARBEITET  
 Panse, Menzel

FASSUNG  
 27.11.2015

MAßSTAB  
 1:1.000

FORMAT  
 420 x 297

# Gemeinde Rabitz-Rosenthal



## 3. Änderung Bebauungsplan „Zerna – Am westlichen Ortseingang“

Anlage II – Biotoptypen Bestand / Entwicklung

<b>Planungsstand:</b>	Satzung
<b>Planfassung:</b>	27.11.2015
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal
<b>Gemarkung:</b>	Zerna



### 3. Änderung Bebauungsplan "Zerna - Am westlichen Ortseingang"

#### Anlage II: Biotoptypen Bestand / Entwicklung

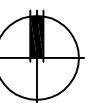
PLANUNGSSTAND: Satzung

PLANFASSUNG: 27.11.2015

GEMEINDE: Ralbitz-Rosenthal  
Am Marienbrunnen 8  
01920 Rosenthal



PLANER: Landschaftsarchitektur Panse  
Wallstraße 1  
02625 Bautzen



GEMARKUNG: Zerna

MASZTAB: M 1:1.000