

# Gemeinde Rabitz-Rosenthal

## Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“

Festsetzungen

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	25.10.2016
Gemeinde Rabitz-Rosenthal Am Marienbrunnen 8 01920 Rosenthal	
Gemarkung:	Rosenthal

## Satzung der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Rosenthal der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal

### Ergänzungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom \_\_.\_\_.2017 folgende Satzung für die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal, Gemarkung Rosenthal erlassen:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

---

1. Die einzubeziehenden Flächen sind auf der im Maßstab 1 : 1.000 beigefügten Karte zur Satzung als Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dargestellt.
2. Teile des Flurstückes 603 der Gemarkung Rosenthal (Teilfläche 1.200 m<sup>2</sup>) befinden sich im Geltungsbereich der Satzung.
3. Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Textliche Festsetzungen

---

Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 BauGB getroffen:

1. Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Garten zu begrünen. Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind mindestens 3 einheimische und standortgerechte Laubbäume mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 10/12 gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
2. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende, mehrstufige Gehölzhecke anzulegen und zu erhalten. Zu verwenden sind einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste (siehe Anlage 1) in einer Mindestqualität von Sträuchern 2xv, 60 – 100 cm und Laubbäume als Heister. Die Pflanzung ist mindestens 3-reihig vorzunehmen. Der Pflanzabstand sollte 1 m bis 1,5 m betragen. Es sind mindestens 2 Laubbäume in die Heckenpflanzung einzubringen.
3. Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Festsetzungen 1. bis 2. sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen

#### § 3 Inkrafttreten

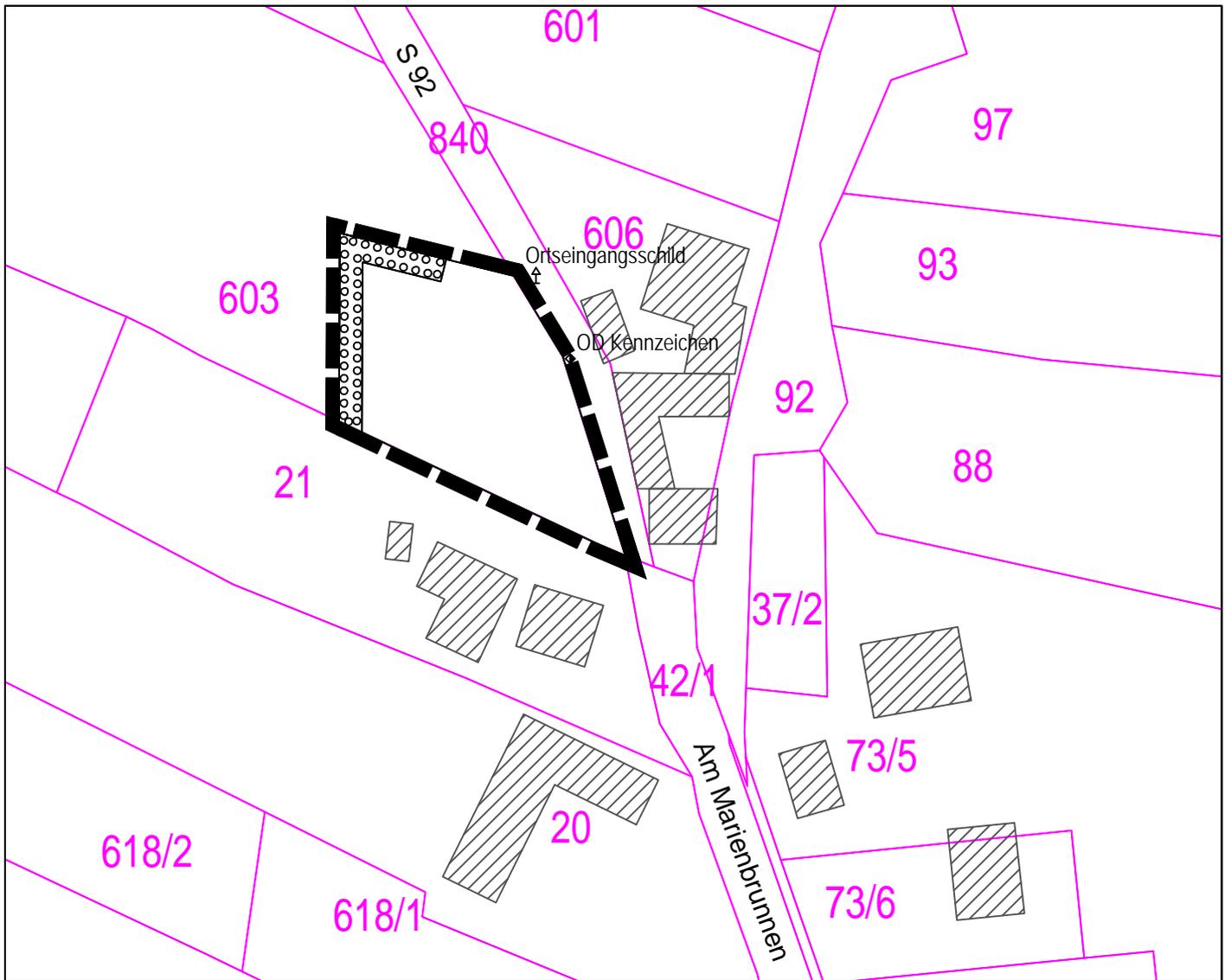
---

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ralbitz-Rosenthal, den \_\_.\_\_.2017

Hubertus Rietscher  
Bürgermeister

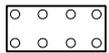
Siegel



0 10 20 30 40 50 m  
 Maßstab 1:1.000



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 der Ergänzungssatzung (1.200 m<sup>2</sup>)  
 [ § 9 Abs. 7 BauGB ]



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 [ § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB ]

21

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)



Gebäude (Bestand)

Ergänzungssatzung  
 "Rosenthal - Am Marienbrunnen"

**Karte zur Satzung**

Gemeinde Rabitz-Rosenthal  
 Am Marienbrunnen 8  
 01920 Rosenthal 25.10.2017

## Anlage 1 - Pflanzliste

Auszug aus der „Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen“

Baumarten:	Straucharten:
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )
Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> und <i>C. monogyna</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )	Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> )
Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	
Flatterulme ( <i>Ulmus laevis</i> )	

Art	Sorte
Äpfel	Berlepsch, Boskoop, Goldparmäne, Jacob Lebel, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Oberlausitzer Nelkenapfel
Birnen	Gellert´s Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu
Süßkirschen	Altenburger Melonenkirsche, Hedelfinger, Kassin´s Frühe, Schneider´s späte Knorpel
Pflaumen	Althaus Reneklode, (Bautzner), Ganszwetschge, Wangenheim

## Verfahrensvermerke

### Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“

Der Gemeinderat hat am 14.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2017 in der Gemeindezeitung (Amtsblatt) 28. Jahrgang/4. Ausgabe und über Aushang vom \_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Der Gemeinderat hat am \_\_.\_\_.2017 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ mit Stand vom \_\_.\_\_.2017 und die Begründung öffentlich auszulegen.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 für die Dauer eines Monats vom \_\_.\_\_.2017 bis \_\_.\_\_.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Zeit vom \_\_.\_\_.2017 bis \_\_.\_\_.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die Gemeindevertretung hat am \_\_.\_\_.2017 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist den Einreichern mitgeteilt worden.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die Ergänzungssatzung i.d.F.v. \_\_.\_\_.2017 wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am \_\_.\_\_.2017 beschlossen. Die Begründung i.d.F.v. \_\_.\_\_.2017 wurde durch den Gemeinderat am \_\_.\_\_.2017 gebilligt.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Die Ergänzungssatzung mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ in der Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal und im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist ortsüblich in der Gemeindezeitung \_\_. Jahrgang/\_\_. Ausgabe vom \_\_.\_\_.2018 und über Aushang vom \_\_.\_\_. bis \_\_.\_\_.2018 bekanntgemacht worden.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den .....

Bürgermeister

Dienstsiegel

---

# Gemeinde Rabitz-Rosenthal

## Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“

Begründung

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 25.10.2017

Gemeinde Rabitz-Rosenthal  
Am Marienbrunnen 8  
01920 Rosenthal

Gemarkung: Rosenthal

## 1. Veranlassung

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB ein Teil des Flurstückes 603 der Gemarkung Rosenthal in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs soll entlang der Straße „Am Marienbrunnen“ in Anbindung und gegenüber der vorhandenen Bebauung ein weiteres Wohngebäude entstehen können.

Die zu beplanende Fläche ist durch die gegenüberliegende und südlich angrenzende zusammenhängende Bebauung eindeutig geprägt und bildet mit der vorhandenen Bausubstanz einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen. Mit dem geplanten Baugrundstück ordnet sich die Ergänzungssatzung in die bauliche Struktur am nördlichen Rand der Ortschaft Rosenthal ein und bildet mit den vorhandenen Gebäuden im Süden und auf der gegenüberliegenden Seite der Straße einen Bebauungszusammenhang.

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Die angestrebte bauliche Nutzung ist demnach planungsrechtlich nicht zulässig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt. Die Bedingungen für das Aufstellen einer solchen Satzung liegen vor:

- die Fläche grenzt an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an und wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt
- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar
- die Satzung schafft nicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete bestehen nicht.

Anlass für das Aufstellen der Ergänzungssatzung ist die Nachfrage an Baugrundstücken in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal im Ortsteil Rosenthal.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ erstreckt sich im Norden der Ortschaft entlang der Straße „Am Marienbrunnen“. Es wird ein Teil des Flurstückes 603 der Gemarkung Rosenthal überplant. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Süden und auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Voraussetzung, Anbinden an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, für das Aufstellen einer Ergänzungssatzung erfüllt. Der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Innenbereich ist gegeben. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand wird entlang der Straße „Am Marienbrunnen“ eine zusammenhängende, beidseitige, straßenbegleitende Bebauung entstehen. Die Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ am nördlichen Ortsrand bildet den Abschluss des Siedlungsgefüges und rundet die vorhandene Bebauung ab. Eine Zersiedelung wird nicht initiiert.

## 2. Planungsziele

Die Planungsabsicht der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zielt darauf ab, am Ortsrand von Rosenthal eine zusätzliche Einzelhausbebauung zuzulassen. Die geplante Ergänzungssatzung schafft Innenbereich am nördlichen Rand der Ortslage und schließt diese ab. Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal insgesamt vereinbar. Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze der Ergänzungssatzung entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die Erschließung des Geltungsbereichs kann aufgrund der Lage entlang der Straße „Am Marienbrunnen“ gewährleistet werden.

Die Ortschaft Rosenthal ist durch eine dorftypische Bebauungsstruktur charakterisiert. Neben Wohnhäusern befinden sich landwirtschaftliche Anlagen, Hofstellen mit Tierhaltung und Nutzgärten sowie kleinere Gewerbe innerhalb bzw. in der Umgebung des Ortes.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland. Am nördlichen Rand von Rosenthal beabsichtigt die Gemeinde ein Baugrundstück bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Damit wird der bestehenden Nachfrage an Bauflächen durch Bürger in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal nachgekommen. Für die Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung, insbesondere für junge Familien müssen Bauflächen bereitgestellt werden. Der geplante Vorhabenstandort gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Er dient der Eigentumsbildung der Bevölkerung und der Weiterentwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im sorbischen Siedlungsgebiet. Aus Sicht der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal besteht in Rosenthal ein erweiterter Siedlungsbedarf, der im unbeplanten Innenbereich in seiner Spezifik und aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht gedeckt werden kann.

### 3. Lage im Raum

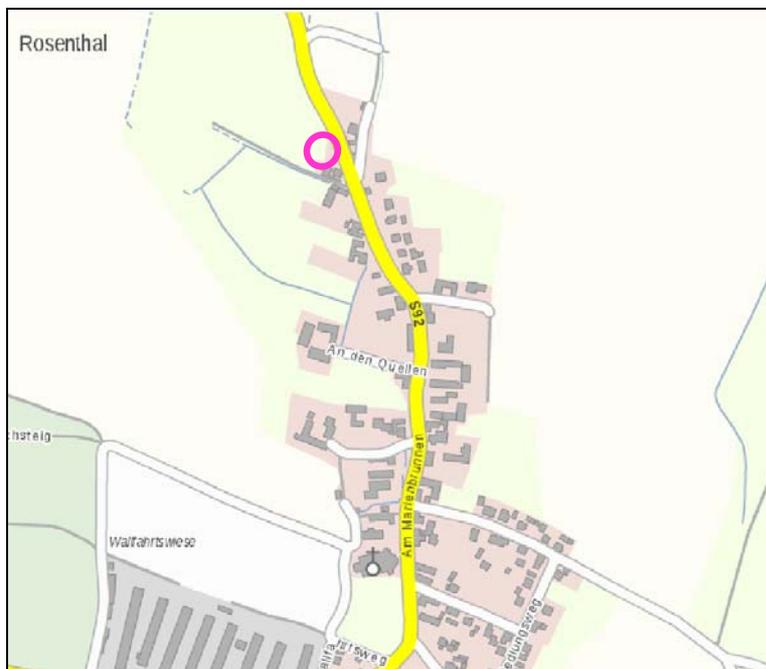


Abbildung 1: Auszug topografische Karte (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet LA Panse, Plangebiet pink umrandet)

Das Satzungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortschaft Rosenthal.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die bestehende Bebauung (Am Marienbrunnen Nr. 35) an. Im Osten begrenzt die Straße „Am Marienbrunnen“ den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Nach Norden und Westen erstrecken sich Grünlandflächen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ schließt den Teil des Flurstückes 603 der Gemarkung Rosenthal ein. Insgesamt wird eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> überplant. Die Flächen unterliegen einer Grünlandnutzung ohne Gehölzbewuchs.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Grundzüge der Planung

Die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Ortschaft Rosenthal einbezogen wird. Aufgrund der angrenzenden Bebauung sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für die Fortführung der lockeren Siedlungsstruktur und zum Abrunden des nördlichen Ortsrandes.

In Verbindung mit dem südlich und gegenüberliegenden Gebäudebestand entsteht eine zusammenhängende Bebauung im Norden von Rosenthal. Der Ortsteil Rosenthal zeichnet sich durch eine gut durchmischte Siedlungsstruktur, die sowohl landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen als auch Wohnen miteinander vereint, aus. Die Flächen um die Siedlung sind landwirtschaftlich genutzt. Mit der Ergänzungssatzung wird das Fortsetzen der typisch dörflichen Siedlungsstruktur angestrebt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wurde auf das unbedingt notwendige Maß für ein zusätzliches Baugrundstück mit einer Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> beschränkt. Die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen wird somit vermindert.

Die das Satzungsgebiet umgebende Bebauung zeichnet sich durch ein- bis zweigeschossige Gebäude aus. Im Geltungsbereich ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Rückwärtig des geplanten Wohnhauses schließt sich der gestaltete Hausgarten an und bildet mit der anzulegenden Baum-Strauchhecke einen sanften Übergang in die angrenzende Offenlandschaft. Die festgesetzte Heckenpflanzung sichert einen ausreichenden Pufferstreifen zwischen der weiterhin zu bewirtschaftenden Grünlandfläche im Norden und Westen und der künftigen Bebauung.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch die Fortsetzung der vorhandenen durchgrünten Siedlungsstruktur und die grünordnerischen Maßnahmen begrenzt.

### 4.2 Erschließung

#### verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Ausgehend von der östlich verlaufenden Straße „Am Marienbrunnen“ kann das künftige Baugrundstück direkt erschlossen werden.

Die Straße „Am Marienbrunnen“ ist als Staatsstraße 92 (S 92) geführt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erstreckt sich zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt Rosenthal entlang der S 92.

Für den Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt (Flächen nördlich ab dem OD-Kennzeichen) gelten im Falle einer Bebauung die Vorschriften des § 24 Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (SächsStrG) mit den festgelegten Anbauverbotszonen (20 m ausgehend von der Straßenkante) und Anbaubeschränkungszone (40 m ausgehend von der Straßenkante).

Eine Abweichung von der im § 24 (1) SächsStrG festgelegten Anbauverbotszone ist nach § 24 (9) SächsStrG in den nachfolgenden Gestattungsverfahren (Baugenehmigung) zu beantragen. Für die Erteilung einer Zustimmung nach § 24 (2) SächsStrG ist die Straßenbaubehörde (Landesamt für Straßenbau und Verkehr - LASuV) zuständig. Die Gemeinde Rosenthal kann die Versetzung des Ortsdurchfahrtskennzeichens beim Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) Niederlassung Bautzen mit aussagekräftigen Unterlagen beantragen. Nach Erteilung der Ausnahme gemäß § 24 (9) SächsStrG und erfolgter Realisierung der Bauvorhaben kann das Ortsdurchfahrtskennzeichen durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) versetzt werden.

Aufgrund der anteiligen Lage in der Anbaubeschränkungszone (40 m gemessen von der äußeren Fahrbahnkante) der S 92 bedürfen alle Bauvorhaben in der Anbaubeschränkungszone (außerhalb des Ortsdurchfahrtskennzeichens) der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Landesamt für Straßenbau und Verkehr - LASuV).

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gemäß § 24 (1), (2) SächsStrG gilt gleichermaßen für die Errichtung von Außenwerbeanlagen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt zum Teil außerhalb der Ortschaft (Ortseingangsschild). Die maximale Fahrgeschwindigkeit auf der S 97 nördlich des Ortseingangsschildes beträgt entlang des Plangebietes 100 km/h. Es wird empfohlen die Zufahrt zum Baugrundstück abgehend von der S 92 „Am Marienbrunnen“ innerhalb der Ortschaft (südlich des Ortseingangsschildes) anzulegen.

Bei Neupflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt ist die Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) zu berücksichtigen. Die festgesetzte Pflanzmaßnahme (Anlage einer Hecke) berücksichtigt den in der RPS vorgeschriebenen Mindestabstand von 7,5 m bereits.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gewährleistet.

### Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. Westlich des Geltungsbereiches in der Grünlandfläche befinden sich Trinkwasserleitungen des Trinkwasserversorgungsunternehmens der ewag kamenz. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Trinkwasserversorger ewag kamenz abzustimmen.

### Elt-Versorgung

Der Anschluss an die Elt-Versorgung ist durch die vorhandenen elektrotechnischen Anlagen in der Straße „Am Marienbrunnen“ gewährleistet. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen.

### Telekommunikation

Der Anschluss an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen im Osten entlang der Straße „Am Marienbrunnen“ ist möglich. Hierzu wird das Herstellen eines weiteren Hausanschlusses erforderlich.

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 Satzungsgebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.

### Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Am Klosterwasser“. Die Wohnbebauung entlang der Straße „Am Marienbrunnen“ ist abwassertechnisch voll

erschlossen. Die Anbindung des Satzungsgebietes an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz ist möglich. Vor Baubeginn ist durch den / die Grundstückseigentümer ein Antrag auf Anschluss an den Schmutzwasserkanal beim Abwasserzweckverband „Am Klosterwasser“ zu stellen.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb der Grundstücke, auf denen es anfällt, zu verbringen. Bevorzugt wird die breitflächige Versickerung über die Bodenzone. Dabei ist zu beachten, sofern Wasser über die belebte Bodenzone oder Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist als eher günstig ( $k_f$ -Wert:  $> 10^{-4}$  bis  $10^{-3}$ ;  $> 10^{-5}$  bis  $10^{-3}$ )<sup>1</sup> zu beurteilen. Dennoch sind die Versickerungseigenschaften 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 sind auszuschließen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser auf der Fläche zurückzuhalten. Eine gedrosselte Einleitung von anfallendem Regenwasser in den südlich verlaufenden Vorfluter („Schönauer Flutgraben“) ist gesondert zu prüfen. Für eine Einleitung von unverschmutztem Regenwasser sind rechtzeitig die erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen zu beantragen.

Empfohlen werden kann die Errichtung einer Zisterne zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung).

### 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 gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten bereitgestellt werden. 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.

An den Entnahmestellen werden die notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgehalten.

Die standortkonkrete Einordnung der geplanten Gebäude einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

---

<sup>1</sup> Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK 200), September 2017

## 5. Grünordnerisches Konzept

### 5.1 Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand / Bewertung
Boden/Geologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Böden mit Grünlandnutzung</li> <li>- Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten<sup>2</sup></li> <li>- Leitbodenform: Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen; Lösslehm)<sup>3</sup></li> <li>- mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit<sup>4</sup></li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Plangebiet; südlich des Geltungsbereiches fließt der „Schönauer Flutgraben“ (ca. 33 m Entfernung)</li> <li>- Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als mittel eingestuft<sup>5</sup></li> </ul>
Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grünlandfläche → Kaltluftentstehung am Ortsrand möglich → unbedeutend für klimatische Ausgleichsfunktion, da nur sehr kleinen Teilfläche der um Rosenthal befindlichen Grünländer beansprucht</li> </ul>
Landschaftsbild / Erholung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandsituation an einer Erschließungsstraße, angrenzend an Grünland, Ortsrandeingrünung nicht vorhanden</li> <li>- Fläche schließt an bestehende Bebauung und Grünlandflächen an → keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Bedeutung für Erholungsnutzung</li> <li>- landschaftsbildprägend ist der umliegende Gebäudebestand und die Freiflächen-/Gartennutzung → weniger wertvoll</li> </ul>
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dauergrünland intensiver Nutzung, z.T. überfahren</li> <li>- kein Gehölzbestand</li> </ul>

Der Ausgangszustand der Fläche ist als naturschutzfachlich wenig wertvoll einzuordnen.

### 5.2 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“ wird eine Fläche von 1.200 m<sup>2</sup> am nördlichen Ortsrand von Rosenthal in den Innenbereich einbezogen, eine Bebauung und Versiegelung von Grünlandflächen wird möglich. Die Ergänzungssatzung umschließt den südlichen Teil des Flurstückes 603 der Gemarkung Rosenthal.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung soll ein weiteres Baugrundstück für Wohnen entstehen. Die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur erfolgt entsprechend der angrenzenden Bebauung. Neben

<sup>2</sup> Digitale Bodenkarte M 1:50.000.

<sup>3</sup> Digitale Bodenkarte M 1:50.000.

<sup>4</sup> Lt. Auswertekarte Bodenschutz M 1:50.000.

<sup>5</sup> HÜK 200.

dem Wohngebäude und Nebenanlagen entstehen gärtnerisch genutzte Flächen. Nach Westen und Norden wird die geplante Bebauung durch eine dreireihige Baum-/Strauchhecke eingegrünt und in die Landschaft eingebunden. Der zwischen Wohngrundstück und Grünlandfläche entstehende Abstandsstreifen mit Gehölzbewuchs schafft einen sanften Übergang zum anschließenden Offenland. Mit dem geplanten Vorhaben gehen der Verlust des vorhandenen intensiv genutzten Dauergrünlandes und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. Innerhalb der überbauten und versiegelten Bereiche geht der Boden auf Dauer verloren.

Grundsätzlich gilt, dass geplante Versiegelungen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren sind. Insbesondere Funktionsverluste für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt können somit gleichartig an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Eine Prüfung zur Verfügung stehender Flächen erfolgte im Zuge der Ergänzungssatzung „Rosenthal – Am Marienbrunnen“. Geeignete Flächen zur Entsiegelung stehen in der Gemeinde Rabitz-Rosenthal für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung bzw. können aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für die geplante Versiegelung mobilisiert werden. Es entsteht ein zusätzliches Baugrundstück für Wohnbebauung. Das Maß der Überbauung und Versiegelung richtet sich nach der umgebenden Bebauungsdichte. Aus diesem Grund werden in der Ergänzungssatzung bodenschutzwirksame Maßnahmen in Form von Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Für die Ausgleichsmaßnahme ist die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze vorgeschrieben. Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Anlage einer Baum-/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten am Rand des Geltungsbereichs dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Realisierung der geplanten Bebauung und Versiegelung innerhalb des kleinflächigen Geltungsbereiches von einer mittleren Neubeeinträchtigung auszugehen.

Die naturschutzfachliche Kompensation soll durch eine neuanzulegende Baum-/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze erbracht werden. Zusätzlich sichern die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Begrünung der nicht überbauten Flächen und Anpflanzen von mind. 3 einheimischen und standortgerechten Laubbäumen) eine ausreichende Grünstruktur für das geplante Baugrundstück.

Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die Flächengröße sowie die umliegenden Grünlandflächen nicht erkennbar.

### 5.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei Ergänzungssatzungen umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt nach der *Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen* (Verwendung Sächsischer Biotoptypennummern laut Biotoptypenliste von 1994 mit entsprechend vergebenen Biotoppunkten) im einfachen Biotopwertverfahren. Die Bilanzierung erfolgt mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden.

Tabelle 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz: innerhalb des Geltungsbereichs

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>							
06.03.200 intensiv genutztes Dauergrünland	10	9	1.200 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	12.000	0	
<b>Biototypen (Entwicklung)</b>							
-- Einzelhaus-siedlung	8	7	0 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	0	6.650	
-- Einzelgehölze	23	22	0 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0	1.980	
02.02.000 sonstiger Laubgehölzbestand (Hecke)	23	22	0 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	0	3.520	
<b>Summe/Übertrag</b>			<b>1.200 m<sup>2</sup></b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>	<b>12.000</b>	<b>12.150</b>	
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6</b>						Biotopwertdifferenz:	keine
						Überhang:	150
						Gesamtbeurteilung:	<b>Kompensationsmaßnahmen ausreichend</b>

Die Flächen westlich der Straße „Am Marienbrunnen“ werden entsprechend ihrem Ausgangszustand als intensiv genutztes Dauergrünland eingestuft. Es handelt sich um eine regelmäßig (mind. 5-mal im Jahr) gemähte Fläche. Die vergleichsweise artenarme und kurzrasige Grünlandfläche weist einen signifikanten Bewuchs aus Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) auf. Gehölze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.



Abbildung 2: Blick nach Süden auf das Plangebiet



Abbildung 3: Blick nach Norden auf das Plangebiet

Mit der Zulässigkeit von einer zusätzlichen Wohnbebauung wird neben überbauten und versiegelten Bereichen eine dauerhafte Begrünung der Grundstücksflächen erfolgen. Die auf dem künftigen Baugrundstück anzupflanzenden drei Laubbäume strukturieren den anzulegenden Garten. Durch die Anlage einer Anpflanzung aus einheimischen Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wird ein zusätzliches Biotopelement am Ortsrand von Rosenthal

entstehen. Die Fläche kann Arten des Offen- und Halboffenlandes als Teilhabitat zum Rückzug oder zur Nahrungssuche dienen. Mit der Anordnung der Gartenflächen rückwärtig geplanter Gebäude und der anzulegenden Heckenstruktur wird ein harmonischer Übergang zur anschließenden Dauergrünlandfläche geschaffen. Die Hecke fungiert dabei auch als Abstandsstreifen zwischen Offenland und Wohnnutzung sowie als Ortsrandeingrünung.

Der Verlust von intensiv genutztem Dauergrünland ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Kompensationsmaßnahmen als vertretbar einzuschätzen.

## 6. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anlage einer freiwachsenden Gehölzhecke (mind. 3-reihig) aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der West-/Nordgrenze des Geltungsbereichs (lt. Artenliste des Landratsamtes Bautzen)
- Begrünung nichtbebauter Flächen als Garten und Anpflanzen von mind. 3 einheimischen und standortgerechten Laubbaum

Es kann von einer nachvollziehbaren, ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartenden Eingriff und den dafür festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.

## 7. Gesetze und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

**BauNVO** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

**SächsNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen 06. Juni 2013, rechtsbereinigt mit Stand vom 09.05.2015

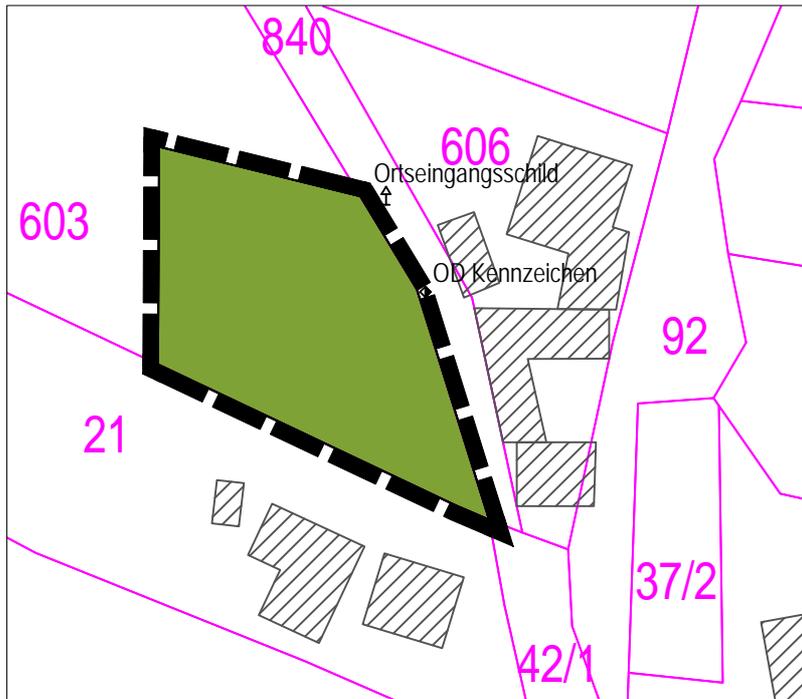
**SächsWG** - Sächsisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2013, zuletzt geändert am 29.04.2015, SächsGVBl. S. 349, 362

**Landkreis Bautzen, Umweltamt, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege:** Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002

### Sonstige Quellen

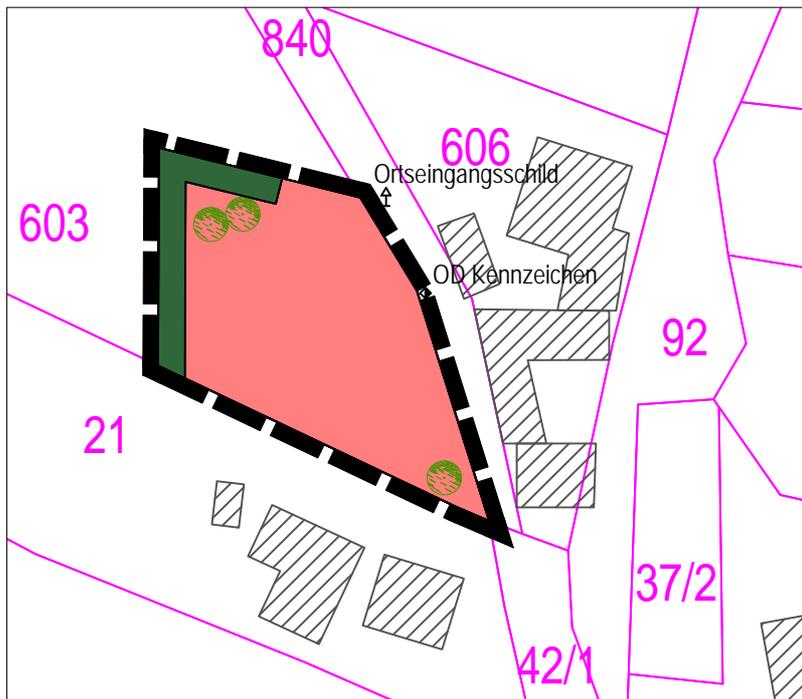
**Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie:** Interaktive Karte

## Bestandsbiotoptypen und Nutzungen



 intensiv genutztes Dauergrünland

## Entwicklungsbiotoptypen



 Einzelhaussiedlung mit Garten

 sonstige Hecke

 Laubbaum  
(beispielhafte Standorte)

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:1.000



Ergänzungssatzung  
"Rosenthal - Am Marienbrunnen"

### Grünordnung

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal

Am Marienbrunnen 8

01920 Rosenthal

25.10.2017