

Am Marienbrunnen 8
01920 Ralbitz-Rosenthal

Telefon: 035796 / 96-832

E-Mail: gemeinde@ralbitz-rosenthal.de



Při studničce 8
01920 Ralbicy-Rožant

Telefax: 035796 / 96-833

Internet: www.ralbitz-rosenthal.de

Bekanntmachung

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“

Der Gemeinderat Ralbitz-Rosenthal hat mit Beschluss 01-01/2021 vom 21.01.2021 den Entwurf der Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 11.01.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

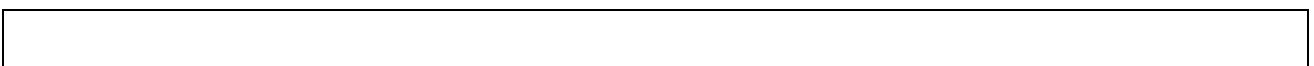
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ einschließlich der Begründung nach § 34 Abs. 4 BauGB wird in der Zeit vom 12. Februar 2021 bis zum 16. März 2021 in der Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, Am Marienbrunnen 8 in 01920 Rosenthal während der Öffnungszeiten (Dienstag 12:00 Uhr bis 18:00 Uhr und Donnerstag von 12:00 bis 18:00 Uhr) und im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, Poststraße 8 in 01920 Panschwitz-Kuckau während der Dienstzeiten (Montag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag und Donnerstag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18.00 Uhr und Freitag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr) zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit ausgelegt. Um vorherige Terminvereinbarung wird aufgrund der aktuellen Corona Pandemie gebeten. Es besteht die Möglichkeit gemäß § 3 Absatz 2 PlanSiG, den Entwurf nach erfolgter Terminvereinbarung in der Gemeindeverwaltung und im Verwaltungsverband einzusehen. Termine zur kostenlosen Einsichtnahme der Auslegungsunterlagen sind bis einschließlich 16.03.2021 für Jedermann während der Dienststunden möglich. Des Weiteren sind die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal (www.ralbitz-rosenthal.de) und auf dem Zentralen Landesportal Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) einsehbar. Zusätzlich liegen Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten aus:

- Grünordnerisches Konzept zur Berücksichtigung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Stellungnahmen zum Entwurf der Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ können bis zum 16. März 2021 mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal, Am Marienbrunnen 8 in 01920 Rosenthal oder beim Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, Poststraße 8 in 01920 Panschwitz-Kuckau abgegeben werden. Verspätet abgegebene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit der Antragsteller nur Einwendungen geltend macht, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Hubertus Rietscher
Bürgermeister



Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 11.01.2021

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal

Am Marienbrunnen 8

01920 Rosenthal

Gemarkung: Cunnewitz

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

Ergänzungssatzung

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom _____ folgende Satzung für die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal, Gemarkung Cunnewitz erlassen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

1. Die einzubeziehende Fläche ist auf der beigefügten Karte zur Satzung als Geltungsbereich der Ergänzungssatzung dargestellt. Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 173/2 der Gemarkung Cunnewitz (1.462 m²).

§ 2 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung werden folgende Festsetzungen auf der Grundlage von § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB getroffen:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bauliche Anlagen, i. d. F. Haupt- und Nebengebäude (im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO) zulässig.
2. Die nicht überbauten Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind als Garten mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung zu begrünen. Die vorhandene Bepflanzung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist bei Abgang durch einheimische und standortgerechte Bepflanzung zu ersetzen.
3. Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen der Festsetzung Nr. 1 sind bis zum Abschluss der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung der baulichen Anlagen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3 Inkrafttreten

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

Ralbitz-Rosenthal, den __.__.20__

Hubertus Rietscher
Bürgermeister

Siegel

Hinweise

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.

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für das angestrebte Bauvorhaben zu erlangen, wird empfohlen, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen, um den Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und der Tragfähigkeit des Untergrundes zu konkretisieren. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können. Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu zusenden. Es wird auf § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes und die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

Oberflächengewässer

Für die Errichtung baulicher Anlagen in, an, unter oder über einem Gewässer (z. B. Einleitstellen, Schöpfen, Zäune, Düker, Schuppen usw.) ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 26 SächsWG und für Gewässerbenutzungen (z. B. Wasserentnahmen oder Einleitungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG von der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Die Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer/ Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden. Dies ist bei der geplanten Bepflanzung mit Wahl der standortgerechten Bäumen und Sträucher zu beachten.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen für TW, RW, SW, Elt, Gas und Telekom sind entsprechend der jeweiligen Abstandsforderungen der DIN- und DVGW-Richtlinien von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Verfahrensvermerke

Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“

Der Gemeinderat hat am 17.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ gefasst (Beschluss-Nr. _____). Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. 20__ im Mitteilungsblatt Nr. ___/ 20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Gemeinderat hat am _____. 20__ nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf der Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ bestehend aus Karte zur Satzung vom _____. 20__ und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Stand vom _____. 20__ öffentlich auszulegen.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Entwurf der Ergänzungssatzung bestehend aus Karte zur Satzung mit Stand vom _____. 20__ und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Stand vom _____. 20__ hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____. 20__ bis _____. 20__ 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 _____. 20__ bis _____. 20__ zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der Satzung fristgerecht vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluss am __.__. 20__ berücksichtigt (Beschluss-Nr. _____). Das Ergebnis wurde den Einreichern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung bestehend aus Karte zur Satzung vom __.__. 20__ und textlichen Festsetzungen wurde durch den Gemeinderat am __.__. 20__ beschlossen sowie der Begründung i.d.F.v. __.__. 20__ zugestimmt.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Die Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Der Beschluss über die Ergänzungssatzung mit dem Hinweis, dass die Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ in der Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal und im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ist ortsüblich im Mitteilungsblatt Nr. __ vom __.__. 20__ und über Aushang bekanntgemacht worden.

Gemeindeverwaltung Ralbitz-Rosenthal, den

Bürgermeister

Dienstsiegel

Gemeinde Rabitz-Rosenthal



Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“

Begründung

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 11.01.2021

Gemeinde Rabitz-Rosenthal
Am Marienbrunnen 8
01920 Rosenthal

Gemarkung: Cunnewitz

1 Anlass und Ziel

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der westliche Teil des Flurstückes 173/2 der Gemarkung Cunnewitz in den Innenbereich einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereichs soll ein freistehendes Einzelhaus mit Nebengebäuden entstehen können.

Die Flächen westlich und südlich des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind bebaut. Das zu beplanende Gebiet grenzt somit direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur und ist durch die umliegenden Bauten eindeutig geprägt. Die vorhandene Bausubstanz bildet einen ausreichenden städtebaulichen Rahmen für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Ergänzungssatzung dient der Abrundung des nördlichen Ortsrandes von Cunnewitz.

Die vorrangige Nutzung in der Umgebung ist das Wohnen. Mit dem geplanten Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen ordnet sich die Ergänzungssatzung in die bauliche Struktur am nördlichen Rand der Ortschaft Cunnewitz ein.

Die Ergänzungssatzung orientiert sich am gegenwärtigen, tatsächlichen Bedarf an Bauland in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal. Ziel ist die maßvolle Weiterentwicklung des baulichen Bestandes am „Osterreitweg“ zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse gemäß Z 2.2.1.6 des LEP 2013¹. Damit wird der bestehenden konkreten Nachfrage an Bauflächen in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal nachgekommen. Wohnbauflächen müssen für die Sicherung der gemeindlichen Eigenentwicklung insbesondere für junge Familien bereitgestellt werden. Der geplante Vorhabenstandort gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Er dient der Eigentumbildung der Bevölkerung und der Weiterentwicklung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Aus Sicht der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal besteht ein erweiterter Siedlungsbedarf, der im unbeplanten Innenbereich in seiner Spezifik nicht gedeckt werden kann.

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 Satz 1 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-Gebieten bestehen nicht.

Die Planungsabsicht der Gemeinde zielt darauf ab, im Ortsteil Cunnewitz eine zusätzliche Bebauung für Wohnen zuzulassen. Die geplante Ergänzungssatzung schafft Innenbereich am nördlichen Ortsrand und rundet diesen ab. Die vorliegende Satzung ist mit der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal insgesamt vereinbar.

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013.

Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird auf dem Flurstück 173/2 der Gemarkung Cunnewitz eine Pflanzmaßnahme umgesetzt und eine entsprechende textliche Zuordnungsfestsetzung in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs kann aufgrund der direkten Lage am „Osterreiterweg“ gewährleistet werden.

2 Lage im Raum

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Rabitz-Rosenthal, im Ortsteil (OT) Cunnewitz, am nördlichen Ortsrand. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstücks 173/2, Gemarkung Cunnewitz. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1.462 m². Das Flurstück 173/2, Gemarkung Cunnewitz liegt am „Osterreiterweg“.

Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an die bestehende Wohnbebauung mit Gartengrundstücken an. Nach Norden und Osten erstrecken sich Grünlandflächen bzw. Ackerflächen.

Der in den Innenbereich einzubeziehende Teil des Flurstücks 173/2 d Gemarkung Cunnewitz wird ggw. als sonstige Grün- und Ackerfläche genutzt. Im Süden und Westen des Flurstücks befinden sich bereits Wohngebäude.

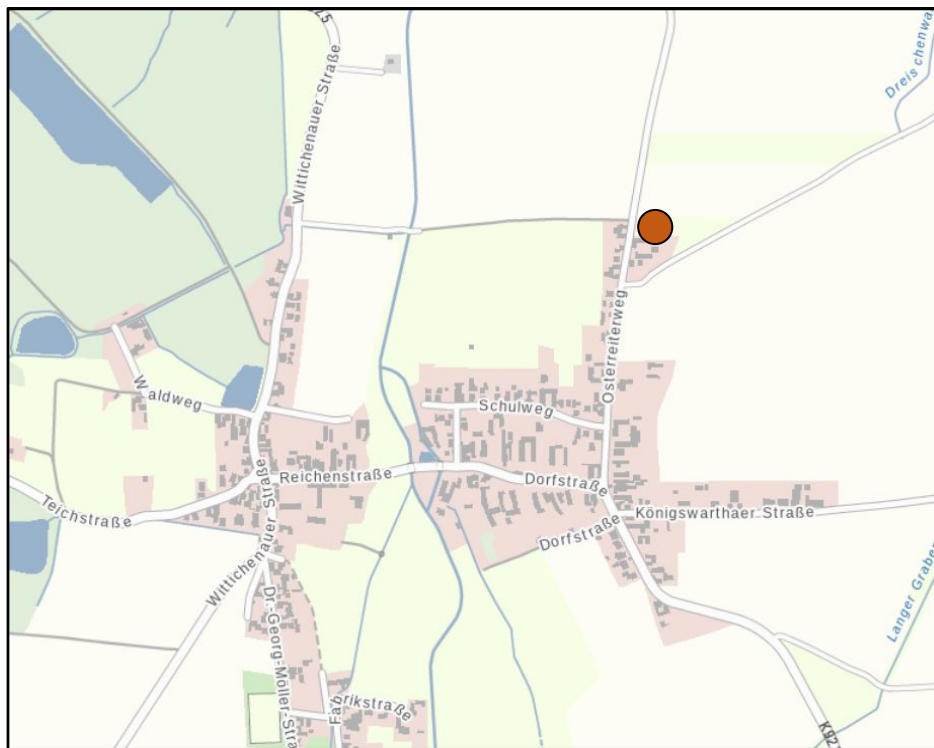


Abb. 1: Lage in Cunnewitz (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet Büro Panse); ohne Maßstab

3 Artenschutzfachliche Einschätzung

Den Geltungsbereich können Vogelarten aus den angrenzenden Siedlungs- und Offenlandbereichen zur Nahrungssuche nutzen. Da die bestehenden randlichen Gehölzstrukturen im Rahmen der neuen Bebauung, erhalten bleiben, ist unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen mit keiner Beeinträchtigung geschützter Vogelarten Arten zu rechnen. Die Nahrungsgäste können in umliegende Bereiche ausweichen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einem typischen Fledermausarten-Spektrum zu rechnen. Die den Geltungsbereich zur

zumindest temporär zur Nahrungssuche nutzen dürften. Das wird auch weiterhin möglich sein. Derzeit kann ein Vorkommen der Zauneidechse innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Durch das Bauvorhaben entstehen an und um das geplante Gebäude perspektivisch strukturierte Gartenbereiche, welche für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten wieder als Habitat zur Verfügung stehen. Zudem werden durch die Anlage von Heckenstrukturen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich potentielle Fortpflanzungs- und Lebensstätten neu geschaffen. Daher führt die Umsetzung der Ergänzungssatzung, insbesondere die Heckenpflanzung im Norden des Baugrundstücks zukünftig zu einer Aufwertung des Geltungsbereiches.

4 Städtebauliches Konzept

Die Ergänzungssatzung verfolgt den Zweck, den vorhandenen Siedlungskörper zu ergänzen, indem der Geltungsbereich in den Innenbereich der Ortschaft Cunnewitz einbezogen wird. In Verbindung mit dem umliegenden Gebäudebestand soll am „Osterreitweg“ eine zusammenhängende Bebauung mit klarem Abschluss in nördlicher Richtung entstehen. Aufgrund der westlich und südlich angrenzenden Bauten sowie der vorhandenen Erschließung eignet sich die Fläche für die Fortführung der lockeren Siedlungsstruktur.

Die das Satzungsgebiet umgebende Bebauung zeichnet sich durch vorwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude aus. Die Nutzungsstruktur ist vorwiegend durch Wohnen und landwirtschaftliche Nutzung charakterisiert. Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird das Fortsetzen des bestehenden Siedlungscharakters in Form von Wohnhäusern angestrebt. Die einzubeziehenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs ausreichend geprägt.

Auf dem westlichen Teil des Flurstückes 173/2 der Gemarkung Cunnewitz sollen in Anbindung an den „Osterreitweg“ ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen, wie Garagen und Carports entstehen. Östlich an das Wohngebäude schließt die zugehörigen Gartenfläche an. Die naturschutzfachliche Kompensation wird in Form einer Pflanzmaßnahme auf dem Flurstück 173/2 der Gemarkung Cunnewitz gesichert.

Mit der Ergänzungssatzung werden 1.462 m² Grünfläche und Ackerfläche in den Innenbereich der Ortschaft Cunnewitz einbezogen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die geplante Wohnbebauung im Anschluss an bestehende Gebäude nicht zu erwarten. Die Bebauung muss sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die Art und das Maß sowie die Bauweise und die Dachform muss an die Eigenart der näheren Umgebung angepasst werden. Die besondere Position am nördlichen Ortseingang ist zu berücksichtigen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Satzungsgebietes wird durch das Fortsetzen der vorhandenen durchgrünten Siedlungsstruktur begrenzt. Die Festsetzungen der Klarstellungssatzung Cunnewitz vom 13.02.1997 müssen Beachtung finden. Die Klarstellungssatzung ist der Ergänzungssatzung angelegt.

5 Erschließung

5.1 Verkehrsseitige Erschließung

Die verkehrsseitige Erschließung ist gesichert. Ausgehend von dem westlich verlaufenden „Osterreitweg“ kann das künftige Baugrundstück über einen Straßenabschnitt des „Osterreitwegs“ direkt erschlossen werden.

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gewährleistet.

5.2 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der ewag Kamenz ist für den geplanten Neubau möglich. Die Mindestabstände zwischen künftiger Bebauung und Leitungen sowie Pflanzmaßnahmen sind einzuhalten. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Trinkwasserversorger ewag Kamenz abzustimmen.

5.3 ELT-Versorgung

Die ELT-Versorgung kann über die vorhandenen unterirdischen Leitungen in der Straße „Osterreitweg“ erfolgen. Die erforderlichen detaillierten Anschlussmaßnahmen sind gesondert mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 – 0,8m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder –aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit dem Unternehmen notwendig. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

5.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH entlang der Straße „Osterreitweg“. Für neu zu errichtende Gebäude ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung die Verlegung neuer Telekommunikationslinien mit der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen.

5.5 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Abwasserzweckverbandes „Am Klosterwasser“. Der Ortsteil Cunnewitz und das Flurstück 173/2 Gemarkung Cunnewitz sind abwassertechnisch erschlossen. Die Anbindung des Satzungsgebietes an das öffentliche Abwassernetz ist möglich und mit dem Abwasserzweckverband „Am Klosterwasser“ abzustimmen. Die gesammelten Schmutzwässer aus dem Gebiet der Ergänzungssatzung sind in den bestehenden Anschluss des Grundstückes einzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten der Ergänzungssatzung die Beitragspflicht für den Geltungsbereich der Satzung (Flurstück 173/2 der Gemarkung Cunnewitz) entsprechend der Satzung des Abwasserzweckverbandes „Am Klosterwasser“ entsteht.

Die Einleitung von Regen- oder Drainagewässern in das Netz des Abwasserzweckverbandes „Am Klosterwasser“ ist nicht zulässig.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig innerhalb des Grundstückes, auf dem es anfällt, zu verbringen. Bevorzugt wird die breitflächige Versickerung über die Bodenzone. Dabei ist zu beachten, sofern Wässer 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 gut 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. Empfohlen werden kann die Errichtung einer Zisterne zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung).

5.6 Brandschutz/ Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Für den Erstangriff kann die Ortsfeuerwehr Cunnewitz-Schönau eine Brandbekämpfung vornehmen.

Die standortkonkrete Einordnung des Gebäudes 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.

6 Grünordnerisches Konzept

6.1 Bestandserfassung

| Schutzgut | Zustand / Bewertung |
|----------------------------|---|
| Boden/Geologie | - Böden im Siedlungsbereich → anthropogen beeinflusste Böden (Böden aus anthropogenem Sediment) durch Überfahren |
| Wasser | - keine Oberflächengewässer im Plangebiet - Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als ungünstig eingestuft |
| Klima | - sonstige Grünflächen und Ackerflächen, mit Rasen → Geltungsbereich unbedeutend für die klimatische Ausgleichsfunktion |
| Landschaftsbild / Erholung | - Grünfläche und Ackerfläche - im Süden begrenzt in einer Baumreihe Nadelgehölze → offene, z.T. unstrukturierte Ortsrandsituation |
| Arten und Biotope | - <u>sonstige Grünflächen</u> : intensive Nutzung, vorwiegend Gräser, kein staudenartiger Bewuchs, offene Stellen → keine geschlossene Vegetationsdecke - <u>Ackerfläche</u> - <u>Gehölze</u> : im Süden eine Reihe Laubgehölze |

Der Ausgangszustand des Plangebietes ist als wenig bis mäßig wertvoll einzuordnen.

6.2 Auswirkungen der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung „Cunnewitz Nord“ wird insgesamt eine Fläche von 1.462 m² am „Osterreitweg“ in den Innenbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umschließt den westlichen Teil des Flurstückes 173/2 der Gemarkung Cunnewitz. Auf der Fläche ist eine Einzelhausbebauung mit hohem Durchgrünungsanteil vorgesehen. Nach Abschluss der Bauphase werden die nicht überbauten und versiegelten Flächen wiederbegrünt.

Die Ausdehnung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wurde auf das unbedingt erforderliche Maß für ein Wohngrundstück am nördlichen Ortsrand von Cunnewitz beschränkt. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt direkt an den „Osterreitweg“ im Westen an. Das Erweitern der Siedlungsstruktur beschränkt sich auf ein Einfamilienhaus mit Nebenanlagen.

Mit dem geplanten Vorhaben gehen der Verlust der vorhandenen Ackerfläche und Grünfläche und das Abschieben der belebten Bodenschicht einher. Das natürliche Bodengefüge ist bereits anthropogen beeinflusst. Die nach Süden und Westen angrenzenden Flächen sind bebaut. Am südlichen Rand des Satzungsgebietes besteht eine Baumreihe aus Nadelgehölz. Durch die geplante Neuversiegelung und Überbauung wird sich der Oberflächenabfluss gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erhöhen. Unter Berücksichtigung der geplanten Versickerung von Regenwasser auf dem Anfallgrundstück sind die Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt als wenig beeinträchtigend einzustufen.

Negative Auswirkungen auf die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität sind bei Überbauung der kleinteiligen, zweiseitig von Bebauung eingegrenzten Grün- und Ackerfläche nicht zu erwarten.

Die Nadelbaumreihe als Abgrenzung zum südlich liegenden Wohnhaus bleibt erhalten. Mit Umsetzung des geplanten Bauvorhabens geht die vorhandene intensiv genutzte und beschädigte Grün- und Ackerfläche verloren. Die Kompensation dieser Biotoptypen soll durch einen neu anzulegenden Garten östlich des künftigen Gebäudes auf dem Flurstück 173/2 der Gemarkung Cunnewitz und durch Anpflanzung von einheimischen und standortgerechten Bäumen auf dem Flurstück 173/2 der Gemarkung Cunnewitz erbracht werden. Ziel ist es, mit Hilfe der Anpflanzung einheimischer und standortgerechter Bepflanzung den vorhandenen Gehölzbestand zu erweitern, um insgesamt die Eingrünung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Geplante Versiegelungen sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren. Insbesondere Funktionsverluste für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt können somit gleichartig an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Eine Prüfung zur Verfügung stehender Flächen ergab, dass geeignete Flächen zur Entsiegelung in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung stehen. Dementsprechend werden die bodenschutzwirksamen Maßnahmen in Form von Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze ist vorgeschrieben. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die bisherige Nutzung anthropogen beeinflusst. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die umgebende Siedlungsstruktur bestimmt.

Im Rahmen der Ergänzungssatzung wurden die artenschutzrechtlichen Belange anhand des Biotopbestandes und Lebensraumpotentials der vom Eingriff betroffenen Flächen erfasst. Im Rahmen der Bearbeitung fanden Geländebegehungen durch das beauftragte Planungsbüro statt. Es wurde festgestellt, dass die zu überplanenden Flächen einer intensiven Nutzung unterliegen. Die Grün- und Ackerfläche ist von zwei Seiten durch Bebauung eingegrenzt. Ein Vorkommen besonders sowie streng geschützter Arten ist in diesem besonders siedlungsnahen Bereich nicht zu erwarten. Einer spezielleren und umfassenderen artenschutzfachlichen und –rechtlichen

Betrachtung bedarf es nicht. Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß §§ 39 und 44 ff. nicht zu erwarten.

Mittels der Ergänzungssatzung wird die Möglichkeit gegeben, die vorhandene Bebauung am „Osterreitweg“, um ein Einzelhausstandort zu erweitern. Die umgebende Nutzungsstruktur ist durch Wohnen und Landwirtschaft geprägt. Das geplante Gebäude mit ein- bis zwei Vollgeschossen werden sich in die Umgebung einfügen. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch das maßvolle Erweitern der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbauten sowie der geplanten Ortsrandeingrünung nicht zu erwarten. Mit der Ergänzungssatzung wird der Ortsrand im Nord von Cunnewitz abgerundet.

6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Durch die Einbeziehung der jetzigen Außenbereichsfläche in den Innenbereich und die damit verbundene Schaffung von Baurecht wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet. Die dabei gebotene Beachtung des § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB, der u.a. die Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung nach BNatSchG) verlangt, verpflichtet den Eingriffsverursacher, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die mögliche Bebauung mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Regelungen des BauGB und des Naturschutzrechtes auszugleichen oder zu kompensieren. Die hier durchgeführte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgte 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.

| Nutzungs-/ Biotoptyp 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 |
| Biotoptypen (Bestand) | | | | | | |
| Grünland intensiv genutzt | 8 | 0 | 958 m ² | 0 m ² | 7664 | 0 |
| Acker intensiv genutzt | 5 | 0 | 504 m ² | 0 m ² | 2520 | 0 |
| Biotoptypen (Entwicklung) | | | | | | |
| Vollversiegelte Fläche (Neubau Gebäude) | 0 | 0 | 0 m ² | 185 m ² | 0 | 0 |
| Teilversiegelte Fläche (Zufahrt) | 0 | 2 | 0 m ² | 51 m ² | 0 | 102 |
| begrünte Gartenfläche | 0 | 10 | 0 m ² | 1072 m ² | 0 | 10730 |
| Baumreihe (Laub- und Obstbäume) | 0 | 24 | 0 m ² | 154 m ² | 0 | 3696 |
| Summe/Übertrag | | | 1.462 m² | 1.462 m² | 10184 | 14528 |
| Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 7 minus Sp. 6 | | | | | Biotopwertdifferenz: keine | Überhang: 4344 |
| | | | | | Gesamtbeurteilung: Kompensationsmaßnahmen ausreichend | |

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen des Freistaates Sachsen

Mit der Baurechtschaffung wird die bestehende Grün- und Ackerfläche durch eine vollversiegelte Fläche ersetzt. Mit dem Anpflanzen von neun Laub- und Obstbäumen (154 m²) und 1072 m² Gartenfläche werden neue Biotoptypen auf dem Grundstück geschaffen und die Eingriffe in die Natur- und Landschaft ausgeglichen. Begrünungsmaßnahmen an dem Neubau (Gründach, Fassadenbegrünung) können nicht bilanziert werden, werden aber auf Grund der Nutzung des Grundstücks empfohlen.

7 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Anlage von neun Laub- und Obstbäumen; es sind Laub- und Obstgehölze und Sträucher gemäß Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen zu pflanzen
- Anlage von 1072 m² Gartenfläche mit standorttypischer Bepflanzung.
- Die Anpflanzungen sind dauerhaft, mindestens jedoch für die Dauer von 25 Jahren, zu erhalten

Geplante Versiegelungen sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren. Insbesondere Funktionsverluste für das Schutzgut Boden und den Wasserhaushalt können somit gleichartig an anderer Stelle wiederhergestellt werden. Eine Prüfung zur Verfügung stehender Flächen ergab, dass geeignete Flächen zur Entsiegelung in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung stehen.

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

Hinweis:

Die in der Karte „Entwicklungsbiotoptypen“ gezeigten anzupflanzenden Bäume und Hecken als auch der Baukörper haben in ihrer Lage, Größe und Kubatur nur darstellenden Charakter. Es handelt sich um einen zeichnerischen Nachweis, dass der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erbracht wird.

Festlegungen zur Lage, Größe oder Kubatur des Neubaus und zur Lage von Hecke und Laubbäumen trifft diese Karte bzw. diese Satzung NICHT.

8 Quellen- und Literaturverzeichnis

Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

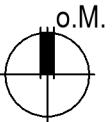
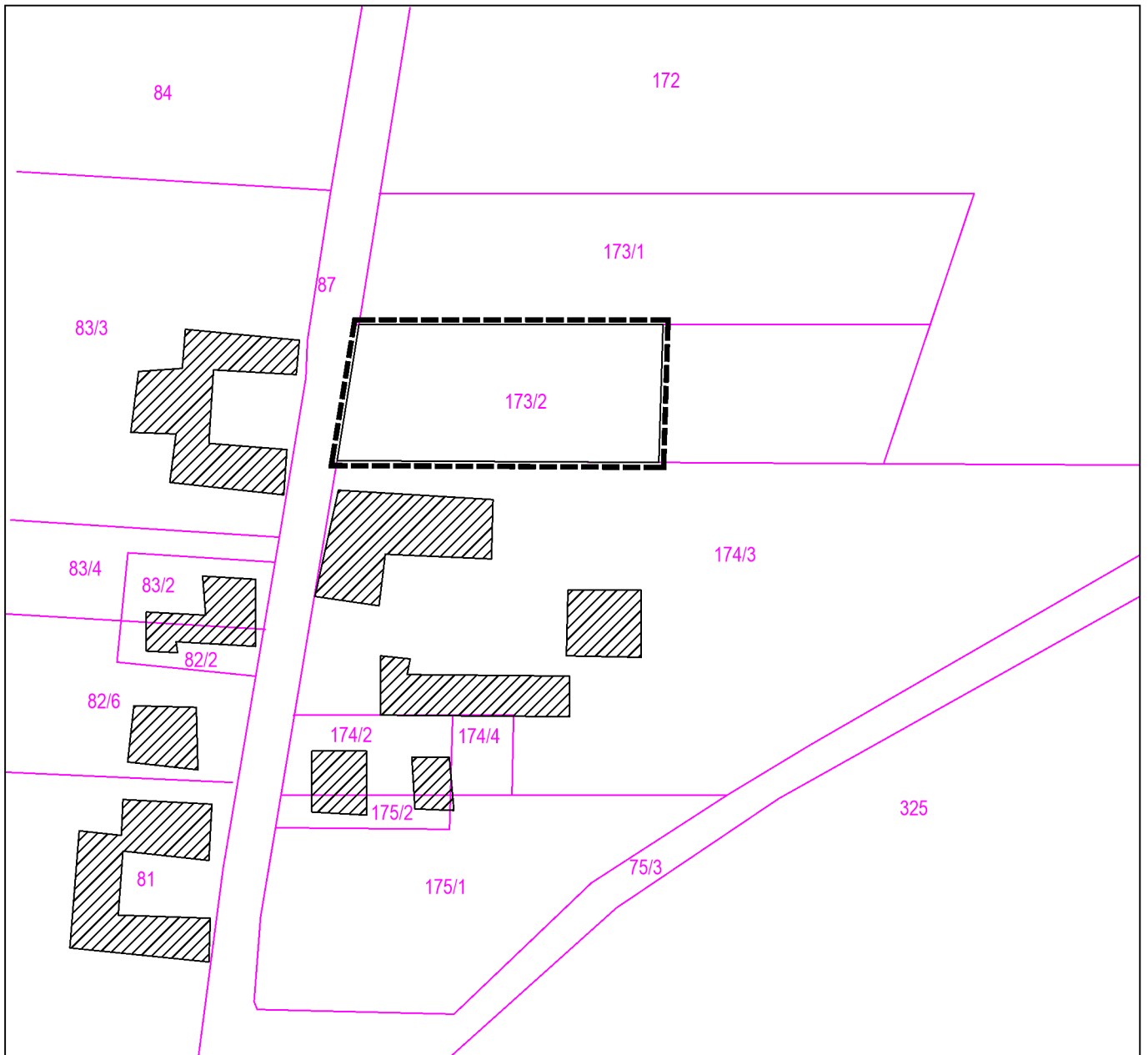
SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)


Sonstige Quellen


Verwaltungsverband am Klosterwasser: 5. Änderung des Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“, Fassung: 09.09.2014

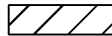
Verwaltungsverband am Klosterwasser: Landschaftsplan Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“, 2004.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Interaktive Karten: Auswertkarte Bodenschutz, Hydrogeologische Übersichtskarte



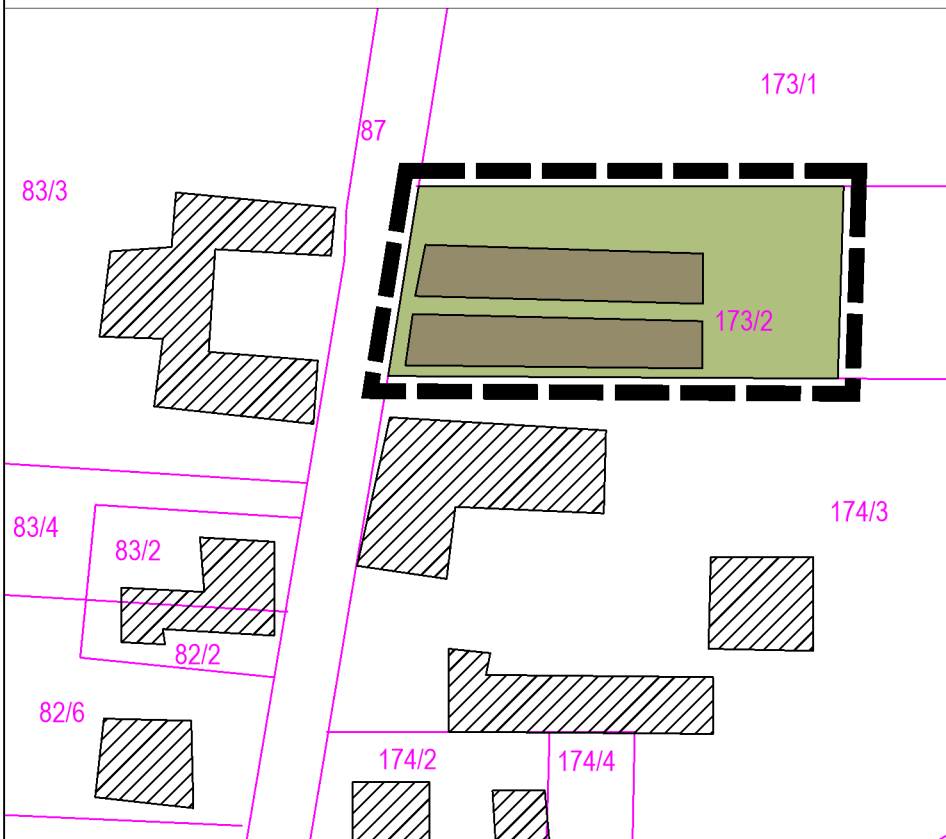
- 
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (ca. 1.570 m²)

- 
38 Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)

- 
Gebäudebestand

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal
 Gemarkung Cunnewitz
 Ergänzungssatzung
 "Cunnewitz Nord"
 Datum: 11.01.2021

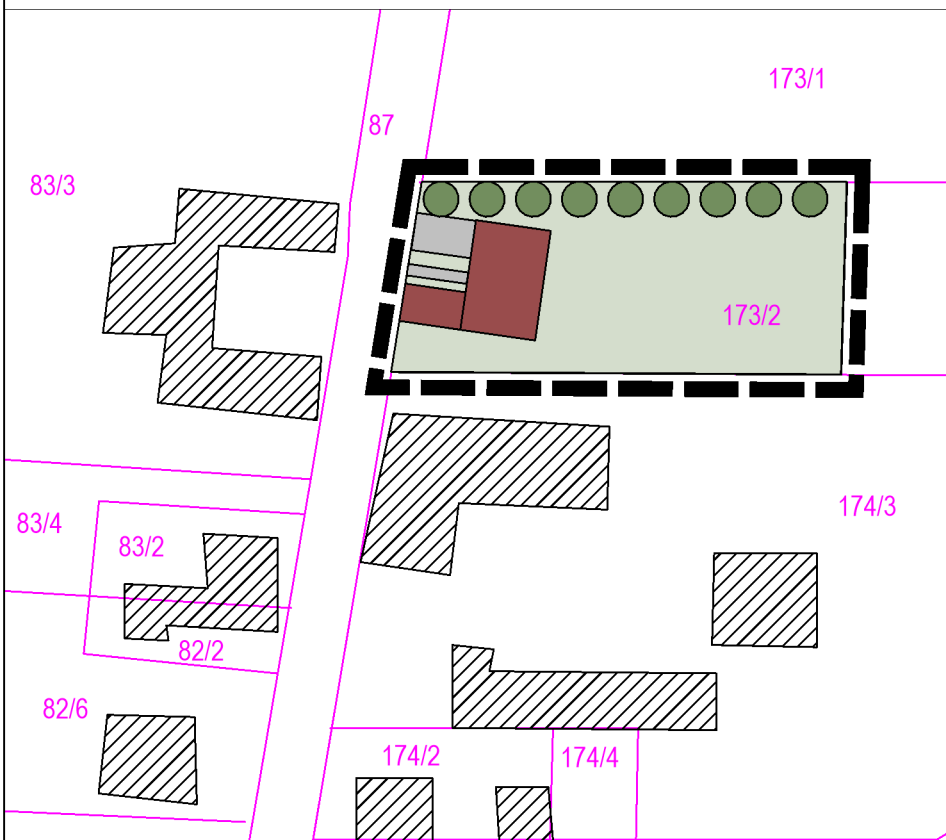
Bestandsbiotypen








-  Gebäude (Bestand)
-  intensiv genutztes Grünland
-  Acker


M. 1:1000

Entwicklungsbiotypen

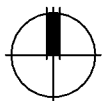


-  Gebäude (Bestand)
-  Gebäude (vollversiegelt)
-  Straße, Weg (teilversiegelt)
-  Gartenland
-  Baumreihe

M. 1:1000

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (1.462 m²)

 38 Flurstücksgrenze mit -nummer (Bestand)



Gemeinde Ralbitz-Rosenthal
 Gemarkung Cunnewitz
 Ergänzungssatzung
 "Cunnewitz Nord"
 Datum: 11.01.2021

S a t z u n g

der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal über die Klarstellung mit erweiterter Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cunnewitz für das Gebiet Osterreiterweg

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des § 4 Abs. 2 a BauGB - Maßnahmengesetz in der Fassung vom 6. Mai 1993 wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat Ralbitz-Rosenthal vom 13.02.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für das Gebiet Osterreiterweg erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) umfaßt das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte mit grün eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (2) Die erweiterte Abrundung umfaßt das Gebiet, welches in der beigefügten Karte rot eingezeichnet ist.
- (3) Die beigefügte Karte Anlage 1 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Festsetzungen

- (1) Nach § 34 Abs. 4 Satz 3 und § 9 Abs. 1 BauGB gelten folgende Festsetzungen für den Bereich der Abrundung:
 - einreihige Bebauung,
 - Einzel-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung,
 - Stellung und höhenmäßige Einordnung der Gebäude nach angrenzender Bebauung,
 - Zahl der Vollgeschosse: 1 + Dachgeschoß,
 - maximale Bebauungstiefe: 35 m,
 - bei Bauvorhaben sind je 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen,
 - im östlichen Bereich der Baugrundstücke ist ein Streuobstwiesengürtel anzulegen,
 - zulässig ist ausschließlich Wohnbebauung.

(2) Nach § 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO gelten folgende Festsetzungen für den Bereich der Abrundung:

- ortstypische Dachgestaltung: Dachneigung des Satteldaches 35° bis 45°,
- ortstypische Fassadengestaltung, bei der Verklinkerung und 100 % Holzaußenverschalung ausgeschlossen werden,
- vor Grundstückszufahrten sind Stauräume von mindestens 5 m zur nächsten Verkehrsfläche einzurichten.

(3) Hinweis:

- bei Baumaßnahmen anfallender Mutterboden hat auf dem Grundstück zu verbleiben bzw. es ist ein Massenausgleich zu sichern,
- maximales Längsgefälle der Grundstückszufahrten bei Abführung des anfallenden Niederschlagswassers beträgt 5 %,
- Grundstückszufahrten sind 3,5 m breit,
- anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu verwenden,
- minimale Flächenversiegelung,
- die im Geltungsbereich der Satzung stockenden Gehölze sind zu erhalten.

§ 3

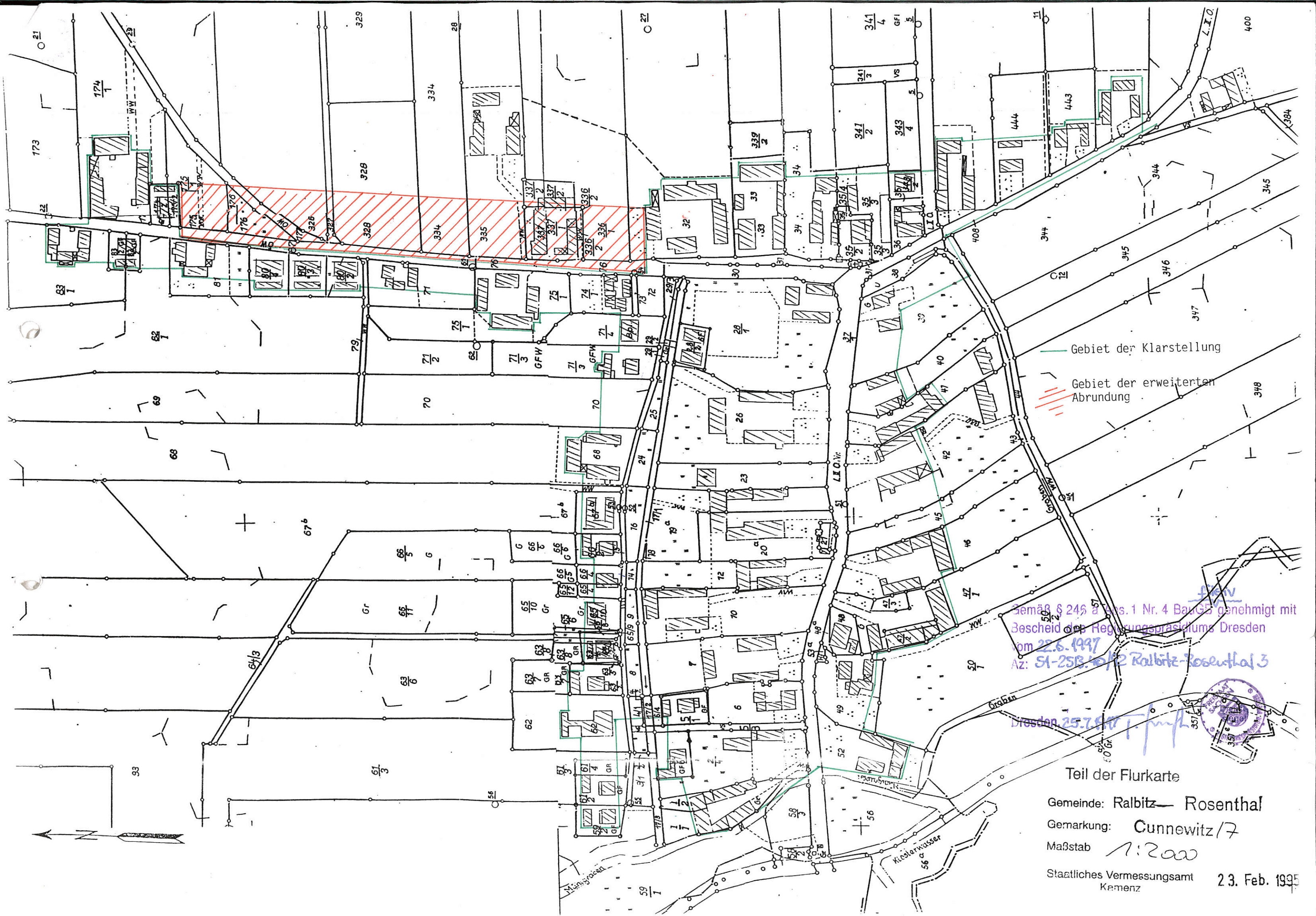
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidiums Dresden in Kraft.

Rosenthal, den 13.02.1997



Rycer
Bürgermeister
Gemeinde Rabitz-Rosenthal



— Gebiet der Klarstellung
▨ Gebiet der erweiterten Abrundung

Gemäß § 24§ 2 Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit
 Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden
 vom 22.6.1997
 Az: 51-258.40/2 Ralbitz-Rosenthal 3

Dresden 25.7.97 T. [Signature]

Teil der Flurkarte
 Gemeinde: Ralbitz — Rosenthal
 Gemarkung: Cunnewitz 17
 Maßstab 1:2000
 Staatliches Vermessungsamt Chemnitz

23. Feb. 1995