

BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL „ZERNA AM SÄGEWERK“

Gemarkung Zerna Teile von Fl.Nr.2/56, 2/59 und 1/7



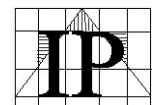
Foto Juli 2024

Auftraggeber: Gemeinde Ralbitz-Rosenthal
Am Marienbrunnen 8
01920 Ralbitz-Rosenthal, OT Rosenthal
Tel. 035796/ 96-833

Bearbeitung: Vorentwurf 10.März 2025 Dipl.- Ing. Architektin Palme

ARCHITEKTURBÜRO PALME www.architektin-palme.de

Bautzner Berg 36 ▪ 01917 Kamenz ▪ Tel. 03578 / 315319 ▪ E-Mail: Palme.Kamenz@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen

- 1.1. Geltungsbereich
- 1.2. Planerfordernis und Ziel
- 1.3. Stand der örtlichen/überörtlichen Planungen
- 1.4. Bestandsbeschreibung

2. Städtebauliche Planung

- 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.3. Erschließung
- 2.4. Pflanzfestsetzungen
- 2.5. Flächenbilanz

3. Grünordnerisches Konzept

- 3.1. Bestandserfassung
- 3.2. Auswirkungen der Ergänzungssatzung
- 3.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- 3.4. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

4. Hinweise

5. Rechtsgrundlagen

6. Quellen- und Literaturverzeichnis

Anlagen:

Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Anlage 2 Bestandserfassung/Entwicklungsbiotoptypen

Anlage 3 Umweltbericht

Anlage 4 Artenschutz

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN „ZERNA AM SÄGEWERK“

Auftraggeber: Gemeinde Ralbitz-Rosenthal
Am Marienbrunnen 8, 01920 Ralbitz-Rosenthal

Bearbeitung: Architekturbüro Palme
Dipl.-Ing. Architektin Palme
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz

1. Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Die Bebaubarkeit des Flurstückes 2/56 der Gemarkung Zerna soll städtebaulich geregelt werden, da Erweiterungsbedarf des bestehenden Gewerbebetriebes K.IM. S. GmbH (Pool Bau) besteht.

Der Gewerbebetrieb entstand im ehemaligen Sägewerk Zerna durch Nachnutzung der vorhandenen Halle Am Sägewerk Nr.9, die sich noch im Innenbereich von Zerna befindet laut Klarstellungssatzung.

Teile der Flurstücke Fl.Nr.2/56; 2/59 und 1/6 der Gemarkung Zerna gelegen am Ostrand von Zerna an der Straße „Am Sägewerk“ sollen mit diesem Bebauungsplan städtebaulich geregelt werden. Die Verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Straßenanbindung an die Straße „Am Sägewerk“ auf Fl.Nr.1/7 Gemarkung Zerna und über Fl.Nr.2/59.

Die Grenzen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.567m².

1.2. Planungserfordernis und Zielstellung der Planung

Die Planungsabsicht der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zielt darauf, am Ostrand von Zerna die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes K.IM. S. GmbH (Poolbau) zuzulassen und baurechtlich zu sichern.

Zur Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden entlang der östlichen und nördlichen Plangrenze entsprechende zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

Die Baustruktur im Umfeld ist dörflich geprägt. Die Erschließung ist aufgrund der Lage an der Straße „Am Sägewerk“ gesichert. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Planfläche festgesetzt.

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht.

Ein Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag liegen als Anlagen bei.

1.3. Stand der örtlichen/überörtlichen Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen

Der Landesentwicklungsplan setzt unter Z.2.2.1.4 das Ziel, dass die Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig ist. Solche neuen Baugebiete sollen nur in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt werden.

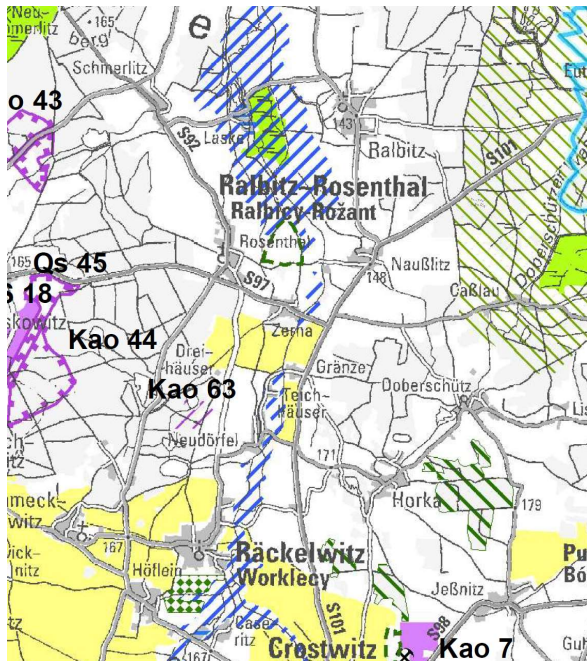


Abb.1 Regionalplan 6.12.2019

In der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien werden keine Ausweisungen für den Geltungsbereich dargestellt. In der Nachbarschaft ist das Überschwemmungsgebiet des Klosterwassers zu beachten.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

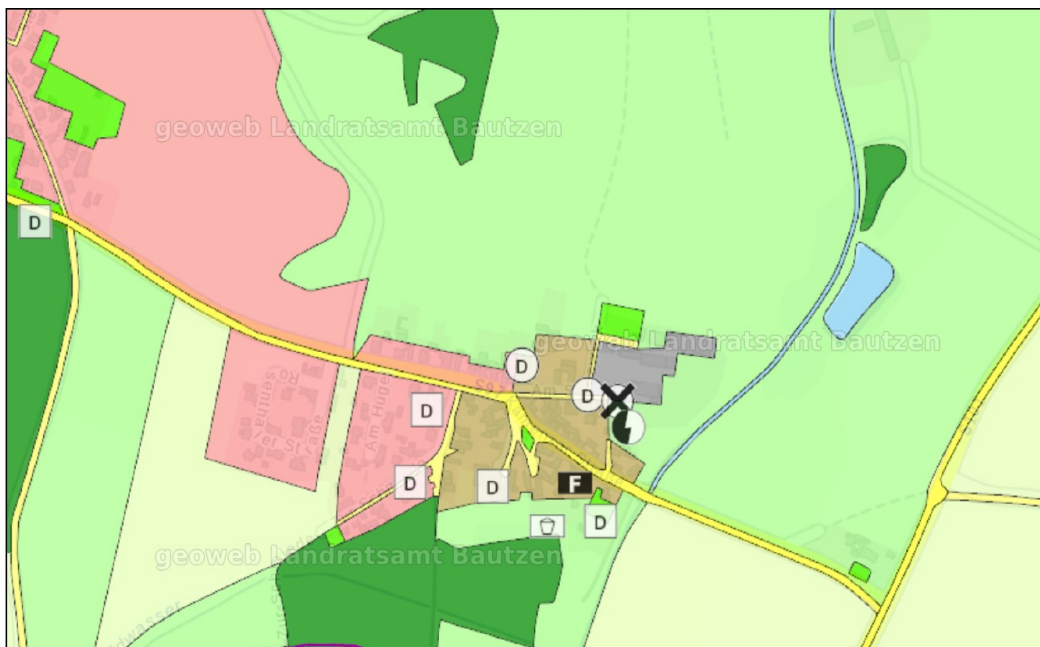


Abb.2: 6. Änderung FNP-Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ Ortsteil Zerna
Gemeinde Ralbitz Rosenthal -Teilausschnitt Zerna Fassung 7.09.2020

Der Planbereich grenzt an die bestehende Gewerbebebauung (Zerna Am Sägewerk Nr.9) an. Im Osten verläuft das Klosterwasser ca. 22m entfernt vom südöstlichsten Punkt des Plangebietes. Im Norden sind die anderen Gewerbehallen vom ehemaligen Sägewerk, die jetzt von der Firma Kirchhof (Holzmöbel) genutzt werden.

Der Klosterwasser ist Gewässer II. Ordnung. Im Außenbereich sind 10m Gewässerrandstreifen gemäß §38WHG i.V. m §24SächsWG einzuhalten.

Nach Süden und Osten außerhalb des Plangebietes auf Fl.Nr.2/56 ist natürlicher Baumbewuchs (Erle, Aspe, Birke) vorhanden, der das Plangebiet am Ortsrand landschaftsgestalterisch gut einbettet.



Abb.5 Luftbild (Quelle Geoportal Landkreis Bautzen)

Die Planfläche südlich der Halle ist Ausstellungsfläche für Pools und östlich der Halle ist Abstell- und Lagerfläche. Es kommen keine geschützten oder seltenen Arten vor. Das FFH-Gebiet der Klosterwasserniederung ist ca. 10 entfernt von der südöstlichen Plangrenze. Das Überschwemmungsgebiet des Klosterwasser hält 17-30m Abstand zum Plangebiet.

Die bestehende Produktionshalle der K.IMS GmbH und die Container, sowie 2 Pools als Ausstellung im Süden sowie die vorhandene Zu- und Ausfahrt wurden dargestellt.

Nutzungsbeschränkung Altlast

Das Landratsamt Bautzen teilte uns mit, dass der nördliche Bereich des Flurstück 2/56 der Gemarkung Zerna im sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 92200556 als Altstandort „Brennstofflager Sägewerk“ erfasst ist. Für die Altablagerung liegt eine formale Erstbewertung vor. Es handelte sich um einen Kohlelagerplatz, der nicht mehr vorhanden ist. Aufgrund dessen wurde keine Gefährdung für eines der Schutzgüter (Oberflächenwasser, Boden, Grundwasser, Luft) abgeleitet.

2. Städtebauliche Planungen

2.1.Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Bauleitplanung soll die Voraussetzung für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung:

Die Fläche wird nach §8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiet dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
2. Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 2..Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl von 1,4 zugelassen.

Gebäudehöhen

Im Geltungsbereich ist Gewerbebebauung eingeschossig möglich. Von der Nutzung wird unterschieden zwischen G1 nach Süden und G2 nach Osten. Die Nutzungen unterscheiden sich in der Bauweise und Gebäudehöhe.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Gewerbefläche G1 nach Süden hat eine max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 4,50m; die Gewerbefläche G2 nach Osten max. Gebäudehöhe 7,50m in Anlehnung an die bestehende Halle.

Die Bauweise in G1 ist eine offene Bauweise, d.h. es sind Gebäude bis max.50m Länge zulässig. Im G2 nach Osten wird als Bauweise die abweichende Bauweise festgesetzt mit Gebäudelängen von max.72m. Diese Länge ergibt für den Maximalfall, wenn eine Halle direkt an die bestehende 36,8m lange Halle angebaut wird.

Baugrenze

An der Ostseite wird die Baugrenze auf 5m Abstand zur Plangrenze festgesetzt, nach Süden direkt bis zur Plangrenze, aber 8m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig

Schallschutz

Nach dem Beiblatt 1DIN 18005 Schallschutz in Städtebau Teil 1 soll der Beurteilungspegel in DB(A) die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebaulichen Planungen möglichst nicht überschreiten ei Gewerbegebieten sind dies tags (6-22Uhr) 65dB, nachts 22-6Uhr 50/55dB.

Durch die Anwendung der gesetzlichen Regularien (Schallschutz, BImSchG, Abstandserlass) sollen sich die zu erwartenden Immissionen im zulässigen Rahmen bewegen und die Beeinträchtigung der Umwelt gering bleiben.

2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung:

Im Gewerbegebiet gibt es keine Einschränkung hinsichtlich der Dachform.

Freiflächen:

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

2.3. Erschließung

Verkehrerschließung

Die nächste Staatsstraße S97 „Kamenzer Straße“ ist ca 110m entfernt. Die Gemeindestraße „Am Sägewerk“ grenzt unmittelbar an der Westseite des Plangebietes an. Die Zufahrt erfolgt an der Westecke der Planfläche. Die Straße ist in diesem Bereich ca 5m breit gepflastert. Das Straßengrundstück ist 8m breit. Die private Zufahrt über Fl.Nr.2/59 ist 4,20m breit. Die nächste Wendeanlage für LKWs bis 10m Länge (3achsige Müllfahrzeug, LKW 2t) mit Wendekreis für Personenkraftwagen (Wendeanlage Typ 3) ist auf diesem Grundstück an der Gewerbehalle „Am Sägewerk 10“. Es gibt ein Geh-Fahrrecht für den Eigentümer von Fl.Nr. 2/56 über Fl.Nr 2/59, eingetragen im Grundbuch.

Flächen für Stellplätze:

Der Stellplatzbedarfsnachweis wird auf dem Baugrundstück abgesichert nach der Verwaltungsvorschrift zur SächsBO:

Für Handwerks- und Industriebetriebe sind KFZ- Stellplätze je 3 Beschäftigte notwendig. Bei 4Ak sind 2 Stellplätze notwendig. Zusätzlich werden 2 Besucherstellplätze ausgewiesen.

Der ruhende Verkehr (4 Pkws) wird auf dem privaten Grundstück 2/56 (Plangebiet) untergebracht.

Ver- und Entsorgung

Die medienseitige Erschließung Energie, Trinkwasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation und Löschwasserbereitstellung ist gewährleistet.

Strom

Stromversorger ist die Sachsen Netze HS.HD GmbH. Eine Stromstation befindet sich am Westrand von Fl.Nr.2/56 außerhalb des Plangebietes. Von dort verläuft das Stromkabel senkrecht nach Norden zur bestehenden Halle auf Fl.Nr.2/59. Das Stromkabel in der Zufahrt wird nachrichtlich übernommen und als Leitungsrecht LR1 für Sachsen Netze gesichert. Die erforderlichen Anschlussmaßnahmen sind mit dem Stromversorger rechtzeitig abzustimmen.

Abwasser

Versorgungsträger für das Abwasser der Wasser und Abwasserzweckverband Lausitz (WAZV). Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der Ortsteil Zerna ist an die Schmutzwasserleitung angeschlossen. Es besteht Anschluss -und Benutzungspflicht an die

öffentliche Schmutzwasserkanalisation Die Schmutzwasseranbindung liegt in der Straße „Am Sägewerk“ auf Fl.Nr.2/52.

Das Regenwasserentsorgung obliegt der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal. Es besteht eine vorhandene Regenwasserleitung (Ortskanal) unter der Zufahrtstraße auf Fl.Nr.2/56, die zum Klosterwasser führt. Der Regenwasserkanal wird als Leitungsrecht LR3 für die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal gesichert.

Mit der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser abzustimmen. Das Regenwasser soll nach Fassung in einer Regenwasserzisterne in das Klosterwasser eingeleitet werden. Für das Vorhaben ist ein nachvollziehbares Entwässerungskonzept zu erstellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beim LRA Bautzen untere Wasserbehörde Antrag auf Einleitungsgenehmigung zu beantragen.

Trinkwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die EWAG Kamenz.

Die Anbindung an das zentrale Trinkwassernetz ist vorhanden mit der Trinkwasserleitung in der Zufahrt (VW 150PVC), die mit Leitungsrecht LR2 für die EWAG gesichert wird. Der Übergabeschacht ist ca 10m von der Ostecke der Rampe entfernt. Von da verläuft eine 40PEH Leitung.

Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen für Gewerbegebiete, dass im Brandfall 96m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge muss über 2 Stunden verfügbar sein. Diese Menge kann im Löschbereich von 300m durch das öffentlicher Trinkwassernetz, durch Entnahme aus dem Hydranten Am Sägewerk Nr.6 teilweise bereitgestellt werden. Der Rest wird aus dem Klosterwasser direkt gezogen. Der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal stehen das notwendige Schlauch- und Pumpenmaterial sowie ein Tanklöschfahrzeug mit Fassungsvermögen von 2m³ zur Verfügung.

An den Entnahmestellen werden die notwendigen Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorgehalten. Die Aufstellung von Löschfahrzeugen auf öffentlichen Straßen und eigenem Grundstück ist möglich (Wegerecht über Nachbargrundstück Fl.nr.2/59)

Gasversorgung

Versorgungsträger für Gas ist die EVSE Energieversorgung Schwarze Elster. Der Gasanschluss ist vorhanden. Die Gasleitung verläuft am Westrand der Rampe.

Telekommunikation

Der Anschluss an die vorhandenen Telekomleitungen ist vorhanden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und Baumaßnahmen der anderen Medienträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet rechtzeitig der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Zudem ist eine rechtzeitige Abstimmung zur Lage und zur Dimensionierung der Leitungszone vorzunehmen.

2.4. Pflanzfestsetzungen

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist durch Lagerflächen charakterisiert. Der Biotopwert ist insgesamt als niedrig einzustufen. Das Satzungsgebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigung durch Eingriff im Außenbereich werden Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern ausgewiesen.

Als Ausgleichsmaßnahme A1 wird am Nordrand des Plangebietes ein 3m breiter Gehölzstreifen und am Ostrand ein 5m breiter Streifen aus standortheimischen Gehölzen und Einzelbäumen festgesetzt.

Mit der Eingriffs-Ausgleichbilanz (siehe Anlage1), die gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen erstellt wurde, wird nachgewiesen, dass der Eingriff mit den vorgesehenen Maßnahmen kompensiert werden kann.

2.5 Flächenbilanz

Flächenart	Teilflächen in m ²	Summe Teilflächen in m ²	Gesamt in ha	%
Bauland Gewerbefläche G2 Ost G1 Süd	1163 600	1763	0,176	68,7%
Grünflächen Hecke Vegetationsarme Fläche	283 200	483	0,048	18,8%
Verkehr	321	321	0,032	12,5%
Plangebietsgröße	2567	2567	0,2567	100%

Tabelle 1

3. Grünordnerisches Konzept

3.1. Bestandserfassung

Schutzgut	Zustand/Bewertung
Boden/Geologie	Böden mit anthropogenen Sedimenten in Siedlungsgebieten Baugrunduntersuchungen werden empfohlen! Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung: Sand Gley Grundwasser 10-6dm unter Flur
Wasser	Kein Oberflächengewässer im Plangebiet Östlich des Geltungsbereichs fließt der Klosterwasser ca 22m entfernt. Gewässerrandstreifen nach §24SächsWG sind einzuhalten.
Klima	Schotterfläche Kaltluftentstehung am Ortsrand möglich, unbedeutend für klimatische Ausgleichsfunktion, da nur sehr kleine Teilfläche beansprucht wird.
Landschaftsbild/ Erholung	Ortsrandsituation Fläche schließt an bestehende Bebauung an, Grüngürtel nach außen vorhanden keine landschaftsästhetische Bedeutung oder Erholungsbedeutung
Arten und Biotope	Vegetationsarme Fläche

Der Ausgangszustand der Fläche ist als naturschutzfachlich wenig wertvoll einzuordnen.

3.2. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Zerna Am Sägewerk“ soll die Gewerbeerweiterung an das bestehende Betriebsgelände bauplanungsrechtlich zugelassen werden. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl können bis 80 % des Baugebiets überbaut und versiegelt werden. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht erkennbar. Das natürliche Bodengefüge ist bereits durch die anthropogene Überprägung erheblich gestört. Unter Berücksichtigung der Vornutzung ist bei Umsetzung der Vorhaben von einer sehr geringen Neubeeinträchtigung auszugehen. Beeinträchtigungen für die klimatische Ausgleichsfunktion oder die Luftqualität aufgrund der Planung sind, bedingt durch die bisherige gewerbliche Nutzung und die geringe Flächengröße, nicht erkennbar.

Mit dem B-Plan wird eine Fläche von 2.567m² am östlichen Ortsrand in den Innenbereich einbezogen, eine Bebauung und Versiegelung wird möglich. Beim Plangebiet handelt es sich um Schotter -bzw. Vegetationsarme Flächen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotop (BNatSchG, SächsNatSchG)

Besonders geschützte Biotop sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen Flächen dieser Kategorie liegen 20m östlich vom Plangebiet, das FFH Gebiet Klosterwasser mit der Klosterwasserniederung.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des FFH-Gebietes:



Abb. 6: im Umfeld vorhandene FFH Gebiet Klosterniederung
(Quelle: Geoportal Landkreis Bautzen)

Zwischen dem Vorhaben und den geschützten Flächen liegen Gehölzgürtel und Wiesen. Die vorhandenen Stützmauer zeigen die Anschüttung des Geländes um ca 1,30m. Auswirkungen auf die geschützten Flächen sind an dieser Stelle bereits auszuschließen.

Es befinden sich keine geschützten Biotop im Plangebiet

Die im Gebiet vorhandenen Vogelarten können auf die geplanten Hecken und angrenzende Flächen ausweichen. Weiterhin werden im Bereich der Pflanzgebote neue Heckenstrukturen aus Laubgehölzen entwickelt. Durch diese entstehen neue Lebensräume, die die Strukturen am Ortsrand aufwerten. Die Beeinträchtigungen durch Lärm während der Nutzung als Gewerbegebiet auf Tierarten können an dieser Stelle vernachlässigt werden. Für das Schutzgut Tiere sind damit **keine** weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Biotoptypenkartierung des Gebietes beruht auf einer eigenen Begehung im Februar 2025. Für die Darstellungen in der Karte (Bestandserfassung) wird die Biotoptypenliste für Sachsen (Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2004) verwendet. Die Darstellung erfolgt auf Grundlage der Flurkarte.

Beschreibung

Der Bestand unterteilt sich in Schotterplätze teilweise versiegelt (Biotopcode 09.02.200) und vegetationsarme Fläche (Biotopcode 06.03.200).

Besonders geschützte Pflanzen wurden nicht kartiert und sind für die Fläche auch nicht bekannt.

Vorbelastungen

Die Flächen unterliegen nur geringfügigen Vorbelastungen. Durch die Zufahrt sind kaum Immissionen möglich. Die Nutzung der Lagerflächen zieht geringfügige Verdichtungen der Bodenzone nach sich.

Bewertung

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die kartierten Biotopflächen einschl. der Bewertung. Der aufgeführte Ausgangswert bzgl. der Bedeutung orientiert sich an den Vorgaben der Handlungsempfehlung.

Flächen-einheit	Code	Vorkommen im Untersuchungsraum, Charakteristik / Schutzstatus	strukturelle Ausstattung / Vorbelastung	räumliche Bezüge / Größe	Ausgangswert/ Bedeutung
Grünland, Ruderalflur					
FE 1	06.03.200	Fläche am Ortsrand, FE 1 begrenzt durch Gewerbebebauung	Vegetationsarm	geringe Bedeutung für den Biotopverbund und als Lebensraum,	10
FE 2	09.02.200	Fläche am Ortsrand, FE 2 begrenzt durch Gehölze im Osten	Aufschüttungsfläche teilversiegelt, Schotter und Betonstreifen	geringe Bedeutung als Lebensraum, teilweise isoliert, keine Bedeutung im Biotopverbund	1
FE3	9.3.	Bebaute Gewerbefläche	keine	Keine Bedeutung als Lebensraum	0
FE4	01410	Verkehrsfläche	Betonplatten Fugenvegetation	Kaum Bedeutung für den Biotopverbund	0

Tabelle 2: im Bereich des B-Planes vorhandene Biotoptypen

Auffüllungsflächen, wie sie im Planbereich vorhanden sind, reagieren weniger empfindlich gegenüber Standortänderungen und minimalen Flächenverlusten. Die Biotoptypen können sich innerhalb kürzester Zeit auf geeigneten Flächen wieder entwickeln.

Mögliche Umweltwirkungen des Vorhabens

siehe Anlage 3 Umweltbericht und Anlage 4 Artenschutz von Dipl.-Ing. Forsting. S. Peper

3.4. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Vermeidungsmaßnahmen

- Das am Westrand des Plangebietes liegende Storchennest wird nicht beeinträchtigt. Sein Umfeld wird durch die Maßnahme beruhigt, da alle Stellflächen auf der dem Nest abgewandten Seite der Halle eingerichtet werden. Das führt zur Beruhigung des unmittelbaren Nestbereiches.

- Gegen die offene Landschaft und die Aue des Klosterwassers wird innerhalb des Bebauungsplanes ein 5 Meter breiter Grünstreifen mit einer mindestens einreihigen Strauchhecke angelegt. Dort ist eine langfristige Ansiedlung von Brutvögeln, Samenpflanzen, Moosen, Kleinsäugetern und Insekten möglich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind folgende Maßnahmen umzusetzen:
Anlage einer Gehölzhecke am Nord- und Ostrand aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen mit folgenden Straucharten:

Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeine Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus sp.

Mit dieser Maßnahme kann laut Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung von einer ausgewogenen Bilanz zwischen dem zu erwartender Eingriff und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden.

4. Hinweise

Bodenfunde

Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend SächsDSchG meldepflichtig. Auf der Planzeichnung wurde auf die Meldepflicht von Bodenfundem gemäß §20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen hingewiesen.

Bodenschutz

In Anlehnung an die im §1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) formulierte Bodenschutzklausel, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, sollten Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Baugrund

Vor der Bebauung werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Diese Baugrunduntersuchungen sollen projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden.

Sollte die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein sind anfallende Niederschlagswasser zu fassen und einer dauerhaften funktionsfähigen Vorflut zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser könnte nach Fassung in einer Regenwasserzisterne in das Klosterwasser eingeleitet werden. Dazu ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen einzuholen.

natürliche Radioaktivität:

Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze festgeschrieben.

Wer ein Gebäude errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern. Diese Pflicht ist erfüllt, wenn die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

5.Rechtsgrundlagen des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird aufgestellt gemäß §2 BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3.Nov.2017 BGBl. S.3634, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), geändert 01.06.2022

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)vom 12.Juli 2013 (SächsGVI.S.503) das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.Dezember 2022 (SächsGVBl.S.705) geändert worden ist

Der Gemeinderat Ralbitz-Rosenthal wird am 10.04.2025 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Zerna Am Sägewerk“ beschließen.

6.Quellen-und Literaturverzeichnis

Literatur

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)vom 12.Juli 2013 (SächsGVI.S.503) das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.Dezember 2022 (SächsGVBl.S.705) geändert worden ist

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (LfUG), 2003: Biotoptypenliste für Sachsen, Materialien zu Naturschutz und Landschaftspflege 2004.

Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden (2003): Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen.

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022.

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.v. 29.07.2022 |

SächsNatSchG: Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist

Gutachten, Behördenunterlagen

Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern, 2013: Landesentwicklungsplan (LEP) 2013, als Rechtsverordnung beschlossen (Kabinettsbeschluss vom 12. Juli 2013)

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 2009: erste Gesamtfortschreibung in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 9. April 2009 und des Genehmigungsbescheides vom 27. Oktober 2009, 2.Gesamtfortschreibung 2019 des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurde am 26. Oktober 2023 genehmigt.

Karten / Digitale Daten / Datenrecherchen im Internet

<http://www.umwelt.sachsen.de/>: Informationen zu Schutzgütern und Schutzgebieten einschl. interaktiver Karten

Geoportal Landkreis Bautzen