

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: 10.10.2025

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

Gemarkung: Ralbitz

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“ Planteil A – Zeichnerische Festsetzungen

Planungsstand: Vorentwurf

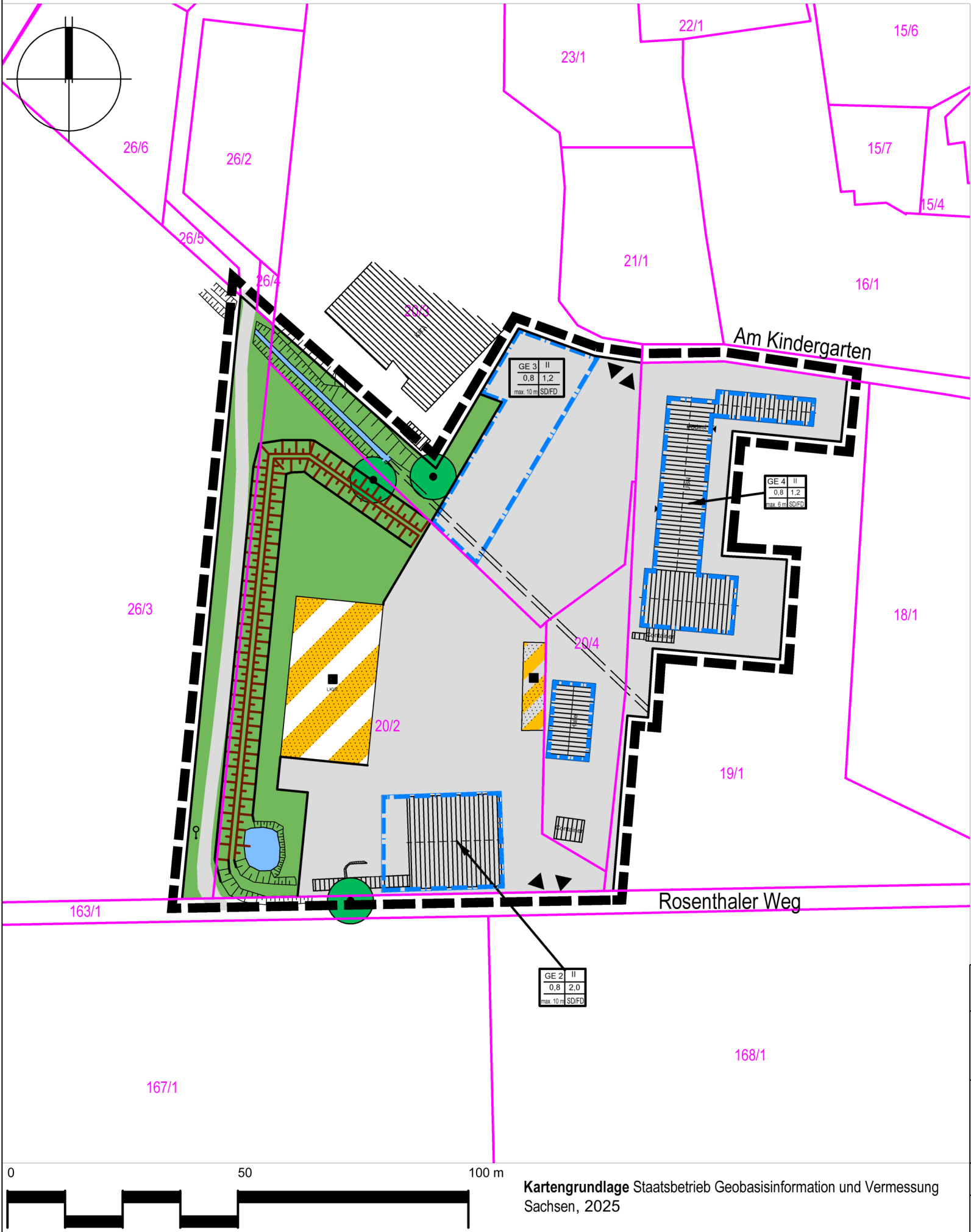
Planfassung: 10.10.2025

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

Gemarkung: Ralbitz

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung



- Gewerbegebiet
- Baugrenzen (mit Bemaßung in m)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplätze
- Ein- bzw. Ausfahrt
- private Grünfläche
- Graben offen
- Zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- 20/2 Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (Bestand)
- 3,0 Bemaßung in m
- | | |
|----------|-------|
| GE 2 | II |
| 0,8 | 2,0 |
| max. 10m | SD/FD |

 Nutzungsschablone
- 0,8 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschoßflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- max. 10 m max. Gebäudehöhe
- SD/FD Dachform (Satteldach/Flachdach)

2. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz"

Planungsstand	Vorentwurf
Planfassung	10.10.2025
Gemeinde	Ralbitz Am Marienbrunnen 8 01920 Ralbitz-Rosenthal
Gemarkung	Ralbitz
Maßstab	1 : 1000

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“

Planteil B – Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: 10.10.2025

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

Gemarkung: Ralbitz

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO]

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 3 BauNVO]

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird gemäß § 1 (2) Pkt. 10 i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der Baugrenzen sind gemäß § 8 (2) Pkt. 1 bis 3 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zugelassen.
- 1.3 Betriebstankstellen und Waschanlagen, Waschplätze sind untergeordnete Nebenanlagen. Diese sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4 Gemäß § 12 (1) BauNVO wird die Errichtung von Stellplätzen zugelassen.
- 1.5 Der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Wiederverwendung von Brauchwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 (2) BauNVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Festsetzung schließt Anlagen für Photovoltaik ein. Für alle zulässigen Gebietsnutzungen sind die Festlegungen des Schallschutzes bindend.

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

- 2.1 Innerhalb des nach § 8 BauNVO festgesetzten „Gewerbegebietes“, ist gemäß § 16 (2) und (3) das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablonen der jeweiligen Baufelder im Baurechtsplan und aus den textlichen Festsetzungen. Es gelten die entsprechenden Einträge im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die Baumassenzahl (BMZ) wird gemäß § 17 (1) u. (2) BauNVO für das Gewerbegebiet auf 10 festgesetzt.
- 2.3 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf das im Mittel am Bauwerk anstehende natürliche Gelände (unterer Bezugspunkt in HN). Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen zu versehen.
- 2.4 Die Bauflächen können ganz oder teilweise auch als Verkehrsfläche ausgebildet werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO]

- 3.1 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 3.2 Die Freihaltung zu seitlichen Grundstücksgrenzen ist entsprechend § 6 SächsBO zwingend vorgeschrieben.

4 Festsetzungen zum Immissionsschutz [§ 9 (1) Nr.24 BauGB u. § 1 (4) BauNVO]

- 4.1 Der Windschutzwall an der westlichen Grundstücksgrenze ist als 2,00 m hoher Wall mit Strauchpflanzung anzulegen.
- 4.2 Lärmintensives bzw. lärmrelevantes Gewerbe wird auf der nordwestlichen GE-Teilfläche (GE 1) nicht zugelassen; dazu gehören insbesondere gewerblicher LKW-Transportverkehr, nächtliche Be- und Entladevorgänge und Werkstattlärm.

5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 - 14 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

- 5.1 Die im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen sowie die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche dienen neben der Erschließung als Feuerwehrezufahrt im Brandfall [gem. § 5 i.V.m. § 12 (4) SächsBO]. Diese Wege sind deshalb in einer Mindestbreite von 3,5 m auszubilden.
- 5.2 Die Nutzung der mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche darf nicht durch LKW erfolgen (Fl.- St. 26/3).
- 5.3 Die Anbindung an die K 9225 erfolgt über öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen (LKW) zu schaffen. Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken innerhalb des Gewerbegebietes zu sichern.
- 5.4 Wegebeläge sind wie folgt zu gestalten:
- PKW-Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
 - Verkehrswege und flächenhafte Platz- und Wegebeläge innerhalb des Gewerbegebietes können – entsprechend ihrer Zweckbestimmung – als vollversiegelte Beläge ausgebildet werden.
- 5.5 Die Parkplätze sind ausschließlich als Fahrzeugstellplatz zu nutzen.

6 Einrichtung für Versorgungsanlagen und für die Abfallversorgung

[gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB]

- 6.1 Versorgungsleitungen für TW, RW, SW, Elt, Gas und Telekom sind entsprechend der jeweiligen Abstandsforderungen der DIN- und DVGW-Richtlinien von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der genaue Leitungsverlauf ist vor Baubeginn und vor Beginn von Bepflanzungsmaßnahmen zu erkunden.
- 6.2 Es sind Regenrückhaltungsanlagen als Regenrückhaltebecken (Teich) und als unterirdische geschlossene Regenwasserbehälter zu erhalten (siehe Planteil A Zeichnerische Festsetzungen).

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [gem. § 9 (1) Nr. 25a, b i.V.m. § 178 BauGB]

- 7.1 Der zeichnerisch festgesetzte Baumbestand gemäß Planteil A des Bebauungsplanes ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Anforderungen der DIN 18920 sind zu beachten.
- 7.2 Die Flächen mit der im Planteil A gekennzeichneten Umgrenzung für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- 7.3 Für die zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes geplanten mehrreihigen Gehölzstreifen sind einheimische standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

8 Flächen für Wasser [gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB]

- 8.1 Der Bach mit einem Streckenabschnitt als Bestandteil des Gewerbegebietes ist in seinem Verlauf und seiner Ausdehnung zu erhalten. Stoffeinträge bzw. eine weitere Verrohrung sind zulässig.
- 8.2 Eine Überbauung des verrohrten Gewässerabschnittes ist zulässig.
- 8.3 Es ist ein Regenrückhaltebecken als Teich mit mind. 100 m² Grundfläche zu erhalten.

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 1, 2 und 9 SächsNatSchG]

- 9.1 Die im Planteil A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu erhalten, zu pflegen und naturnah zu entwickeln. Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ist eine naturnahe Entwicklung der land- und wasserseitigen Uferzone zu gewährleisten.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 5 SächsBO]

10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

- 10.1 Die äußere Gestaltung von zusammenhängenden Gebäudeteilen ist durch Farbe, Material und Höhenentwicklung so aufeinander abzustimmen, dass ein geschlossener Gesamteindruck entsteht. Für die Außenflächen sind helle Farbtöne vorgeschrieben. Reflektierende, verspiegelte und grellfarbige Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Anlagen für erneuerbare Energien unzulässig. Die Fassadengestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- 10.2 Bewegliche Abfallbehälter sind prinzipiell im rückwärtigen Teil der Baugrundstücke anzuordnen.
- 10.3 Die nicht versiegelnden Grundstücksflächen sind zu begrünen. Wege innerhalb dieser Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken anzulegen.
- 10.4 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig

B III Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

11 Pflanzgebote

- 11.1 Maßnahmen zur Begrünung sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstücksteil durchzuführen.
- 11.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzliste

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende heimische Arten zu verwenden (standortgeeignete Pflanzen für Sand-Braunerde-Podsol-Böden im Kaolintongebiet und Urstromtal der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft):

mittel- bis großkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Betula pendula	-	Sandbirke
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsio	-	Gemeine Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Pinus sylvestries	-	Waldkiefer
Populus tremula	-	Aspe
Salix alba	-	Silberweide

klein- bis mittelgroße Bäume

Salix viminalis	-	Korbweide
Pyrus communis	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Corylus avellana	-	Haselnuss
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Frangula alnus	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Cornus albus	-	Weißer Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Obstart	Sorten
Äpfel	<i>Berlepsch, Rheinischer Bohnapfel, Boskoop, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Schöner von Herrnhut, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Prinz Albrecht, Gelbe Sächsische Renette, Zimtrenette, Martens Gravensteiner Sämling, Oberlausitzer Nelkenapfel, Oberlausitzer Muscurette</i>

Birnen	<i>Gellert's Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Konferenzbirne, Maklone, Poiteau</i>
Süßkirschen	<i>Altenburger Melonenkirsche, Große Germersdorfer, Hedelfinger, Kassin's Frühe, Schneider's späte Knorpel</i>
Pflaumen	<i>Althaus Reneklode, (Bautzner), Ganszwetschge, Wangenheim</i>
Wildobst	<i>Speierling, Elsbeere, Essbare Eberesche, Mispel, Schwarze Maulbeere</i>

Hinweise

1. Baugrund

Verfügbare Geodaten können unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de in der Aufschlusssdatenbank (digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung der geotechnische Baugrunduntersuchung zu nutzen.

2. Niederschlagswasser, Abwasserentsorgung

Für Gewässerbenutzungen wie die Einleitungen in das Naußlitzer Wasser einschließlich der Errichtung eines Einleitbauwerkes und die Versickerung mit Hilfe von Rigolen, Mulden oder Schächten sind die notwendigen wasserrechtlichen Gestattungen gemäß §§ 13 und 91 des Sächsischen Wassergesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen zu beantragen.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Rückhaltung oder Ableitung durch die Einrichtung von geeigneten Abscheidevorrichtungen (Leichtflüssigkeitsabscheider / Ölabscheider / Schlammfang) so zu behandeln, dass der Eintrag von Stoffen in Grund- und Oberflächenwasser wirksam verhindert wird. Belastetes Niederschlagswasser ist als Schmutzwasser zu behandeln und in das öffentliche Abwassersystem einzuleiten.

Anfallendes Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband „Am Klosterwasser“ als Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Inhaltsstoffen und die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf gemäß § 64 SächsWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen den Anforderungen der SächsVAwS entsprechen.

3. Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4. Bauausführung

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist entsprechend DIN 18915 nach Bodenarten getrennt zu gewinnen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Durchmischungen und Verunreinigungen der Bodenarten sind zu verhindern.

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



2. Änderung Bebauungsplan

„Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“

Planteil C – Begründung mit integriertem Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: 10.10.2025

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

Gemarkung: Ralbitz

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Anlass und Ziel	2
2. örtliche Gegebenheiten	2
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	3
3. Übergeordnete planerische Vorgaben	5
3.1 Landesentwicklungsplan	5
3.2 Regionalplan	6
3.3 Flächennutzungsplan	7
4. Schutzgebiete und Schutzbestimmungen	7
4.1 Natur- und Landschaftsschutz	7
4.2 Wasserschutzgebiete	7
4.3 Denkmalschutz	7
4.4 Radonschutz	8
4.5 Baugrund	9
4.6 Immissionsschutz	9
5. Städtebauliches Konzept	10
5.1 Grundzüge der Planung	10
5.2 Erschließung	10
6 Begründung der Festsetzungen	14
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.3 Grünordnerische Festsetzungen	16
7. Flächenbilanz	16
8. Bodenordnung	17
9 Umweltbericht	17
9.1 Einleitung	17
9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	17
9.1.2 Verwendete und Berücksichtigte Fachgesetze im Bebauungsplan	18
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
9.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	19
9.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
9.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
9.2.4 Geplante Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23
9.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	23
9.3 Zusätzliche Angaben	23
9.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und aufgetretene Schwierigkeiten	23
9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	23
9.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
10 Quellen	24

1. Anlass und Ziel

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans will die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal die zukünftigen Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich absichern. Funktion und Zweck dieses Bebauungsplanes ist es, die räumliche und bauliche Entwicklung in Ralbitz zu lenken und zu leiten. Im Vordergrund steht dabei die Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich aus allgemeinen und öffentlichen Interessen ableitet und sich entsprechend § 1 BauGB am Allgemeinwohl orientiert. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die verbindlichen Ziele der Raumordnung und das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ berücksichtigt. Des Weiteren bildet der Bebauungsplan die zwingende Voraussetzung für weitere zum Vollzug dieser städtebaulichen Ordnung erforderliche Maßnahmen, u.a.

- Zulässigkeit von Vorhaben,
- Erschließungsmaßnahmen,
- Bau-, Pflanz- und Rückbaugebote

Der Bebauungsplan erlangt die Rechtskraft einer Ortssatzung und ist für jeden Bürger, aber auch für die Gemeinde und die Behörden in gleicher Weise verbindlich. Der Bebauungsplan regelt positiv die Zulässigkeit von Vorhaben und schließt damit Vorhaben aus, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Er greift als normativ regelndes Recht in die Nutzung und die Grenzen des Eigentums ein und erfordert deshalb ein einheitliches, rechtlich präzises Verfahren unter Beachtung der Planungsgrundsätze.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“ einschließlich seiner 2. Änderung wurde mit dem Ziel aufgestellt, eine Gewerbeansiedlung am südwestlichen Ortsrand von Ralbitz zu ermöglichen und so vor allem ortsansässigen, mittelständischen Unternehmen eine Betriebserweiterung bzw. den bestehenden Firmenstandort zu sichern. Für die Menschen in der strukturschwachen ländlichen Region der Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft konnten auf diesem Wege Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.

Zur Sicherung der langfristigen dörflichen Entwicklung und des landschaftlichen Erscheinungsbildes ist neben der Ermöglichung der Gewerbeansiedlung deren Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild von besonderer Bedeutung. Dies erfolgte über entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Ortsrandeingrünung). Das Plangebiet quert zudem das Naußlitzer Teichwasser.

Grundzug der Planung stellt die Entwicklung des Gewerbegebietes dar. Es sollen Lagerflächen und Stellflächen entwickelt bzw. neu geordnet werden.

Ziel ist es, die bisher städtebaulich ungeordnete Situation zwischen PILZtrans und Bauhofgelände zu entwickeln.

Die in der 1. Änderung des BPlanes festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz sollen evaluiert und fortgeschrieben werden. Langfristig soll somit eine Verbesserung bzw. Vermeidung der Immissionsbelastung erreicht werden.

Neben den Belangen des Naturschutzes ist auch den Belangen der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere den Belangen Wirtschaft, aber auch der Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Bebauungsplanung Rechnung zu tragen und damit einhergehend das soziale Gefüge in der Bevölkerung aufrechtzuerhalten. Die Stabilisierung der bestehenden Gewerbebetriebe hat dabei Priorität.

2. örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal liegt östlich der großen Kreisstadt Kamenz im Landkreis Bautzen. Das Vorhaben befindet sich im südwestlichen Teil des Ortsteils Ralbitz. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 3.174 ha mit einer Gesamteinwohnerzahl von 1.717 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen „Gemeinden und Gemeindeteile im Freistaat Sachsen“; Stand vom 01.07.2024). Die Gemeinde ist Mitglied im Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“. Die nächstgelegenen Ortschaften sind im Süden Naußlitz (Entfernung ca. 1,5 km), im Osten Eutrich (Entfernung ca. 3 km) und im Norden Cunnewitz (Entfernung ca. 2,5 km).



Abb. 1: Verortung Vorhaben (roter Punkt) in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet Büro Panse); ohne Maßstab

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 14.332 m² umfasst die Flurstücke 20/2 und 20/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 19/1, 20/3, 26/3 und 163/1 in der Gemarkung Ralbitz.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: dörfliches Mischgebiet der Ortschaft Ralbitz (Kindertagesstätte, Bauhof u. Eigenheime)
- im Osten: vorhandene gewerbliche Nutzung
- im Süden: öffentlich gewidmeter Weg und landwirtschaftlichen Nutzflächen
- im Westen: landwirtschaftlicher Nutzfläche (Wiese)

Der Geltungsbereich ist über die Kreisstraße K 9225 mit Anbindung an die Staatsstraße S 101 über Crostwitz zur Autobahn A4 (Ast. Uhyst a.T.) in 11 Minuten verkehrsseitig angeschlossen.

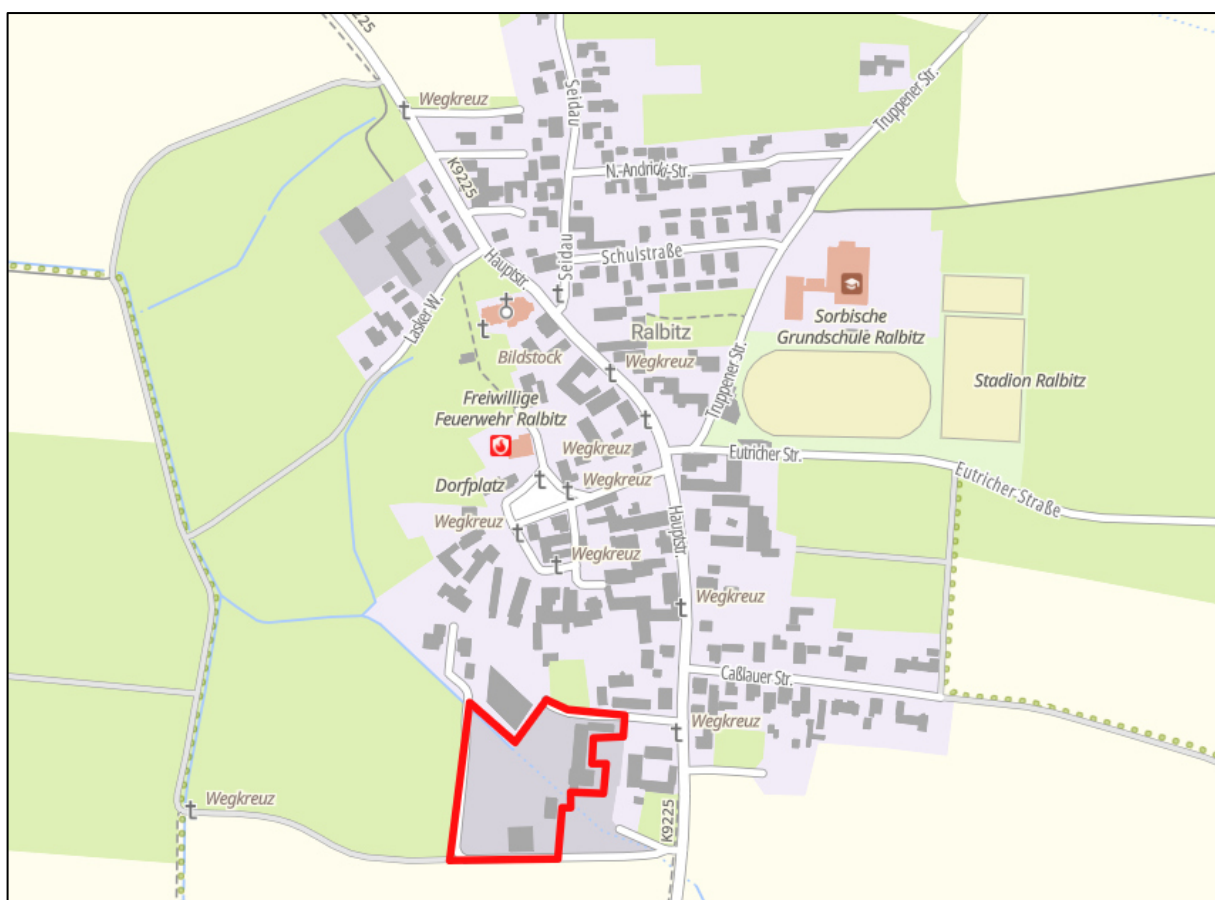


Abb. 2: Lage in der OT (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet Büro Panse); ohne Maßstab

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

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

Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal wird in der Festlegungskarte "Raumstruktur" des LEP 2013 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und gehört zum Einzugsbereich des Mittelzentrums Kamenz. Zudem befindet sich Ralbitz-Rosenthal im sorbischen Siedlungsgebiet.

Demnach sind folgende Grundsätze und Ziele des LEP für die kommunale Entwicklung maßgebend:

G 1.1.1 Die Teilräume des Freistaates Sachsen sollen sich in ihren Funktionen so ergänzen, dass sie gemeinsam zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Verbesserung der Lebensqualität im Freistaat Sachsen beitragen.

G 1.1.2 Die lokale und regionale Identität in den Teilräumen soll bewahrt und gestärkt werden. Dabei sind der besondere Charakter des sorbischen Siedlungsgebietes und die Interessen des sorbischen Volkes zu berücksichtigen.

G 1.2.2 Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

G 2.3.1.1 Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbebestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

G 2.3.1.2 In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...]

3.2 Regionalplan

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (am 26.10.2023 in Kraft getreten) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen (siehe Abbildung).

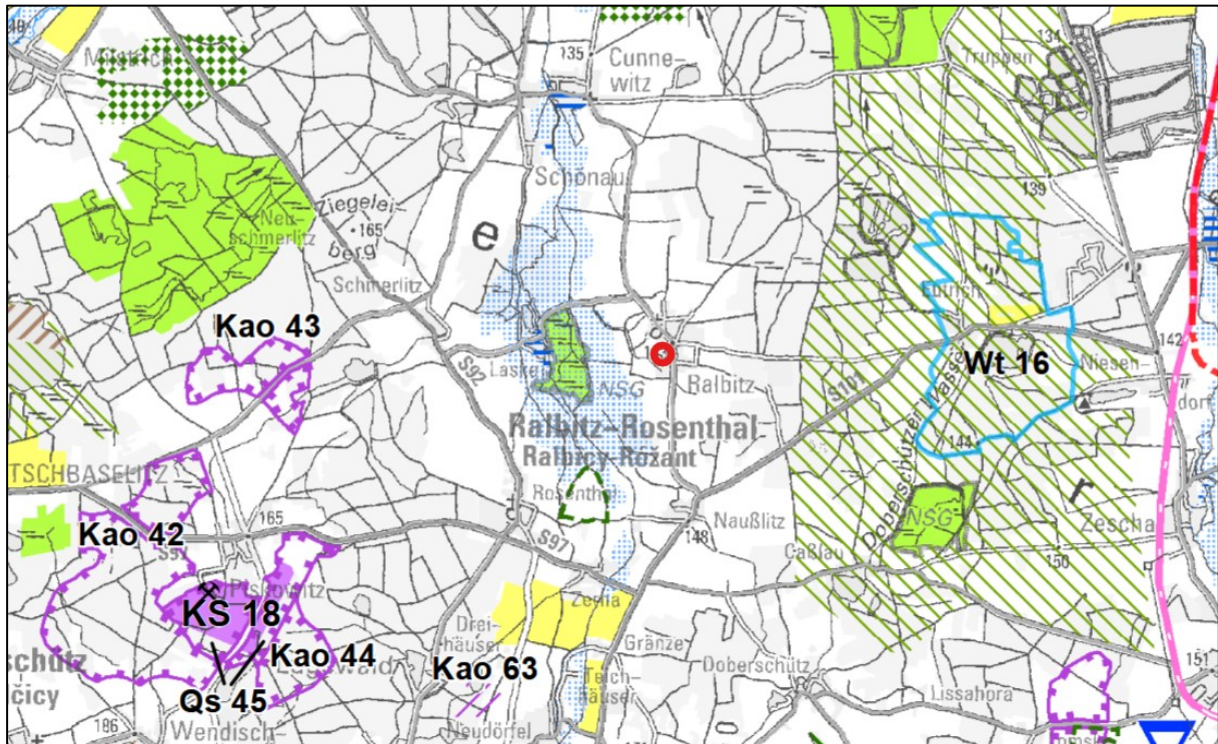


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2023), bearbeitet von Büro LA Panse

3.3 Flächennutzungsplan

Der Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Darstellungen für das gesamte Verwaltungsgebiet einschließlich der Gemeinden Crostwitz, Panschwitz-Kuckau, Nebelschütz, Ralbitz-Rosenthal und Räckelwitz enthält. Im wirksamen FNP ist das Änderungsgebiet des B-Planes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

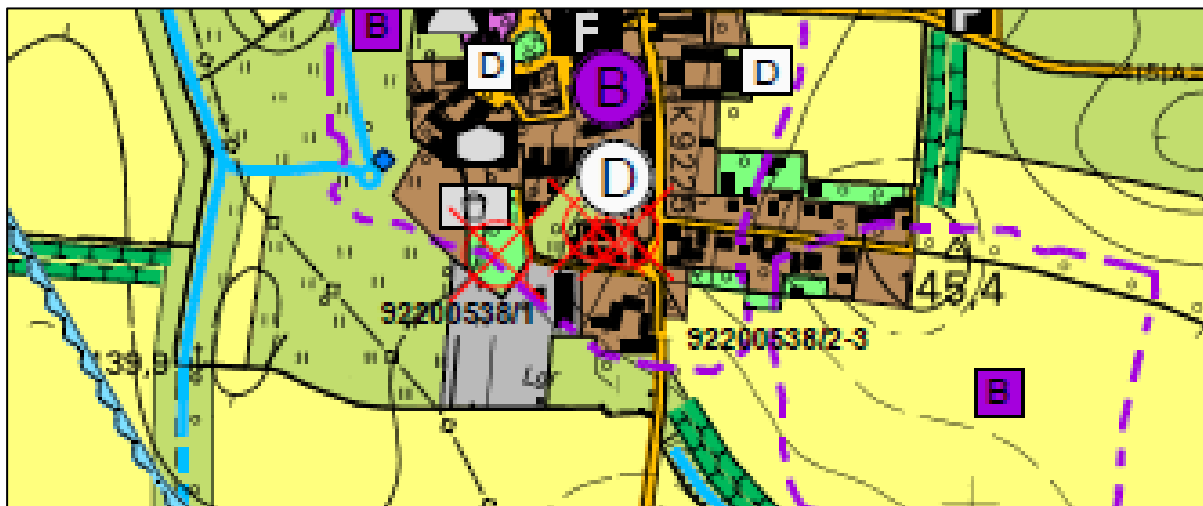


Abb. 4: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ mit eingezeichnetem Geltungsbereich B-Plan „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“, ohne Maßstab

4. Schutzgebiete und Schutzbestimmungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes sowie in der angrenzenden Umgebung sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 14 – 22 SächsNatSchG vorhanden. Ca. 1 km östlich des B-Plan-Gebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Auewald Laske“ (Nr. F7547/1). Gefährdungen in Form von Einleitung verunreinigter Abwässer in den zum Schutzgebiet fließenden Bach sind zu vermeiden.

4.2 Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Das Planungsgebiet wird vom Naußlitzer Teichwasser durchquert, im östlichen Bereich teilweise verrohrt. Für den offenen Bereich gelten die Forderungen des § 24 Abs. 2, 3 SächsWG, wonach Abstände zum Gewässer entsprechend der bauleitplanerischen Ausweisung (Innenbereich – 5 m; Außenbereich – 10 m) einzuhalten und diese u. a. von Bebauungen und Ablagerungen freizuhalten sind.

4.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Kulturdenkmale ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in der Nähe archäologischer Relevanzbereiche aufgrund der Funde von Siedlungsspuren in

näherer Umgebung (mittelalterlicher Ortskern von Ralbitz, 52800-D-01; Siedlungsspuren unbekannter Zeit in Ralbitz, 52800-D-05).

4.4 Bodenschutz / Abfall / Altlasten

Für Teile des Geltungsgebietes liegt ein Altlastengutachten vor.

Das vorgesehene B-Plan-Gebiet umfasst auf den Flurstücken 19/1, 20/2 und 20/4 der Gemarkung Ralbitz den Altstandort (AS) der ehemaligen MTS der LPG Ralbitz/Crostwitz, SALKA-Nr. 92 200 538. Für den AS liegt eine Detailuntersuchung vor. Der Handlungsbedarf nach Altlastenmethodik ist „B – Belassen“. Gegen das bezeichnete Vorhaben bestehen somit aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis sowie vorliegenden Erkenntnissen über Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen keine Bedenken.

- Bei Baumaßnahmen zur Nutzungsänderung und bei Eingriffen in den Boden ist eine ingenieurtechnische Begleitung durch ein fach- und sachkundiges Ingenieurbüro erforderlich.
- Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder im Zuge von Baumaßnahmen verursacht werden, ist das LRA, Umweltamt, Sachgebiet Abfall / Bodenschutz, unverzüglich zu unterrichten. Dies ergibt sich aus § 10 Abs. 2 SächsABG, wonach für die Verpflichteten die Pflicht besteht, die ihnen bekannt gewordenen oder von ihnen selbst verursachten schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Verpflichtete in diesem Sinne sind gemäß § 4 Abs. 3 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Verursacher, dessen Rechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück.
- Die Ergebnisse der ingenieurtechnischen Begleitung (insbesondere Prüfberichte, Entsorgungsnachweise, Nachweise über Dekontaminierungs-/Sanierungsmaßnahmen) sind zu dokumentieren und der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zur Festsetzung des Weiteren altlastenbezogenen Handlungsbedarfes vorzulegen.

Für den ausgewiesenen Bereich sind nach Angaben des LRA Bautzen keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

4.5 Radonschutz

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser EU-Richtlinie trat zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiet und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

4.6 Baugrund

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten und der Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG zu vollziehen. Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern. Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Mutterboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst vor Ort zuzuführen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden. Für die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen, für die keine Wiedereinbaumöglichkeit besteht, sind geeignete anderweitige Verwertungs- bzw. Entsorgungswege vorzusehen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Die ausführenden Firmen und der Bauherr haben die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG zu beachten. Sofern beim Vollzug der Planung bisher unbekannte archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Bautzen, Untere Denkmalschutzbehörde, Tel. 03591 5251-63200, denkmalschutz@lra-bautzen.de oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Rückfragen zur Archäologie stellen Sie bitte an das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Frau Dr. Joanna Wojnicz, Tel. 0351 8926-655.

4.6 Immissionsschutz

Soweit es städtebaulich erforderlich ist, sollen immissionsschutzbezogene Festsetzungen einen Interessenausgleich zwischen den Belangen der gewerblichen Wirtschaft (= emittierende Betriebe) und den schutzbedürftigen Nutzungen schaffen. Die vorhandenen Nutzungen – insbesondere der Kindertagesstätte – sind in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen nicht zu befürchten.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“ wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt und ermittelt, dass es sich bei den ermittelten Lärmwerten um kurzzeitige Spitzenwerte handelt. Es wurde die Festsetzung zur Errichtung eines Lärmschutzwalls mit 2,5 m Höhe getroffen, der auf dem Grundstück des Gewerbebetriebes festgesetzt und bereits errichtet ist.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass zwischen den Schallemissionen und der schutzbedürftigen Umgebung (Wohnbebauung und Kindergarten) ein ausreichender Schutzabstand besteht und sich daher keine Nutzungskonflikte ergeben. Im Rahmen der 2. Änderung soll ermittelt werden, ob die getroffenen Festsetzungen noch ausreichend sind.

Der benachbarte Bauhof verursacht keinen dauerhaften Lärm. Die bestehenden Kapazitäten, vorhandenen Mittel und personelle Ressourcen des Bauhofes reichen für eine dauerhafte Lärmbelästigung nicht aus. Die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal besitzt einen Traktor und einen Transporter. Beide werden auf dem Bauhof untergestellt. Diese werden von einem Mitarbeiter bedient. Der Lärm wird jeweils durch An- oder Abfahrt dieser Fahrzeuge produziert. Eine darüberhinausgehende Lärmimmission findet nicht statt.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“ verfolgt den Zweck für das ansässige Gewerbebetriebe Baurecht zu schaffen, den Schutzanspruch der angrenzenden Kindertagesstätte zu sichern und den Übergang zur freien Landschaft zu bewältigen. Die geplanten Bauhöhen und Baumassen sollen sich in das harmonische Ortsbild einpassen, wobei dem dörflichen Charakter der Ortschaft Ralbitz Rechnung zu tragen ist. Insbesondere der Kirchturm als weithin sichtbares ortbildprägendes Orientierungselement ist weiterhin zu erhalten. Die Ortseingrünung ist ebenfalls zu gewährleisten.

Innerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen ausschließlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Durch den hohen Anteil an Grünflächen wird der Versiegelungsgrad der Fläche so gering wie möglich gehalten.

Die zu den einzelnen Gewerben zugehörigen untergeordneten Nebenanlagen wie Betriebstankstelle, Waschanlage und Waschplätze können außerhalb der Baufenster in das Gewerbegebiet integriert werden.

Der Schutzanspruch der angrenzenden Kindertagesstätte soll durch Lärmschutzwälle (max. 2,5 m Höhe) sowie Begrünungsmaßnahmen (Hecken/Gehölzstreifen) weiterhin gewährleistet werden. Die Festlegung von Emissionskontingenten für die gewerblichen Teilflächen dient der dauerhaften Vermeidung von Lärmbelastungen für die angrenzende schutzbedürftige Bebauung.

Die Einbindung soll einerseits durch farblich zurückhaltende Gestaltung in ortstypischen Farbtönen, andererseits durch Beibehaltung und Ergänzung der Ortsrandeingrünung durch freiwachsende Gehölzhecken erreicht werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“ einschließlich seiner 2. Änderung setzt für seinen Geltungsbereich durch bauleitplanerische und gestaltungsrechtliche Festsetzungen aktuelle verbindliche Regeln fest.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt übergeordnet durch die „Hauptstraße“ (K 9225), welche durch den Ortsteil Ralbitz in einer Nord-Süd-Achse verläuft. Es werden keine Eingriffe in das übergeordnete Straßennetz vorgenommen.

Die bestehende Zufahrt von der K 9225 über das Flurstück 19/1 in das Gewerbegebiet bleibt erhalten. Die verkehrsseitige Erschließung von Norden erfolgt über die Zufahrtsstraße „Zum Kindergarten“ (Flurstück 17) von

der K 9225. Der Knotenpunkt Kreistrasse 9225 und Verkehrsfläche auf Flurstück 163/1 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Knotenpunkt wurde bereits bei Ausbau der K 9225 berücksichtigt und ist bereits aufgrund vorhandener Nutzung der Unternehmen für Schwerlastfahrzeuge ausgebaut. Die südliche verkehrsseitige Erschließung erfolgt über den „Rosenthaler Weg“ (Flurstück 163/1) von der K 9225.

Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb der Bauflächen vorzusehen und nachzuweisen. Auf dem Flurstück 20/2 sind 10 LKW-Stellplätze und 8 PKW-Stellplätze vorgesehen.

5.2.2 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt aus dem öffentlichen Netz der ewag Kamenz. Sollte ein zusätzlicher Trinkwasseranschluss benötigt werden, ist eine gesonderte Erschließung zu beantragen. Dazu ist unter Berücksichtigung der konkreten Bedarfswerte für die neugeplanten Einrichtungen zwischen dem Erschließungsträger und der ewag Kamenz ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung festgeschrieben werden.

Der freie Zugang zu den Versorgungsleitungen ist der ewag Kamenz zu gestatten.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine Trinkwasserleitung PVC DN 100 auf dem Flurstück 19/1, welche unter der Bestandsbebauung verläuft. Dieses wurde gem. Baugenehmigung von 1997 errichtet.

5.2.3 Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Ralbitz ist abwassertechnisch öffentlich erschlossen und liegt im Gebiet des Wasser- und Abwasserzweckverband Lausitz (WAZV-Lausitz). Anfallendes Abwasser (Schmutzwasser) ist dem Abwasserzweckverband (AZV) als Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Inhaltsstoffen bedarf gemäß § 49 SächsWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen den Anforderungen der SächsVAwS entsprechen.

5.2.4 Niederschlagswasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser muss vor Ort versickert werden.

5.2.5 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Soll ein Ausbau der telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Telekom Deutschland GmbH erfolgen, so ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, (mind. 6 Monate vor Baubeginn) schriftlich anzuzeigen.

5.2.6 ELT-Versorgung

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO Netz GmbH.

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Die elektrotechnische Erschließung ist durch die ENSO Energie Sachsen Ost AG abgeschlossen. Sollten im Zuge weiterer Baumaßnahmen Umverlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen an diesen Anlagen notwendig werden, so führt die ENSO Netz GmbH diese im Auftrag und zu Lasten des Auftraggebers aus.

Für einen benötigten Baustrom und eine eventuell gewünschte Veränderung der Hausanschlüsse ist die dafür notwendige „Anmeldung zum Netzanschluss“ durch eine eingetragene Elektrofirma vorzunehmen.

Seitens der ENSO Netz GmbH sind keine Maßnahmen in diesem Bereich geplant.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Leitungsauskunft (Schachtschein) im Regionalbereich Bautzen einzuholen.

Hinweise zu Bauausführung:

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO Energie Sachsen Ost AG, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

5.3.7 Gasversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Erdgas ist jederzeit über das Verteilernetz der EVSE GmbH möglich.

Im Planungsgebiet befindet sich keine Nieder- und Mitteldruckgasleitungen der ENSO Erdgas GmbH. Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung (HDL 1821-11), die unter Umständen den südlichen und östlichen Baubereich tangiert. Es muss mit geringeren Tiefenlagen als angegeben gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufs sind daher Quergräben von Hand zu ziehen. Kabel sind zu orten.

Die HDL liegt in der Regel mittig in einem Schutzstreifen von 3,0 m. Auf die Einhaltung des Schutzstreifens wird ausdrücklich hingewiesen. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Baumanpflanzungen müssen einen Abstand von 2,5 m zur Gas-Hochdruckleitung haben. In der Nähe von Versorgungsleitungen darf nur von Hand gearbeitet werden. Für evtl. Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, können Schadensansprüche seitens der ENSO Erdgas GmbH beim Verursacher geltend gemacht werden.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Begehung zu veranlassen und durch den Bauausführenden nochmals das Vorhandensein und die Lage vorgenannter Leitungen zu erkundigen. Die zuständige Betriebsstelle zwecks Sicherung befindet sich in 01900 Großröhrsdorf, Siemensstraße 1. Der zuständige Meister, Herr Schiemann, ist unter der Telefon-Nr. 035952 36-260 zu erreichen. Gegen die Baumaßnahme bestehen keine Bedenken, wenn die anerkannten Regeln der Technik (z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinie, BG-Vorschriften usw.) beachtet werden.

5.2.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die verantwortlichen Entsorgungsunternehmen entsprechend den geltenden Vereinbarungen der Abfallsatzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landkreises.

5.2.9 Brandschutz/Löschwasser

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

Zufahrten und Zugänge sowie weitere für den Feuerwehreinsatz erforderliche Flächen (Entfaltungsflächen) sind zu und auf Grundstücken gemäß § 4 Abs.1 und § 5 SächsBO zu gewährleisten.

Die fachliche Beurteilung der für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten und Entfaltungsflächen hat unter Beachtung des Bauvorhabens, der voraussichtlich bei einem Schadensereignis zum Einsatz kommenden Kräfte und Mittel der Feuerwehr und der Sicherstellung der Personenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten zu erfolgen. Gemäß Punkt B I c und C 8.2 des Bebauungsplanes ist das Plangebiet durch Verkehrsflächen erschlossen.

Folgende Punkte sind insbesondere zu beachten:

- Die Eigenschaften der Flächen für die Feuerwehr bestimmen sich maßgeblich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“. Spezielle Anforderungen aufgrund von Sonderbauvorschriften sind gegebenenfalls zu berücksichtigen.
- Feuerwehruzufahrten sind keine Entfaltungsflächen für die Feuerwehr, da die Nutzung einer Feuerwehruzufahrt als Aufstell- oder Bewegungsfläche zu einer Sackgassenbildung führen würde, die das An- bzw. Abrücken von Rettungskräften und -mitteln erschwert sowie gegebenenfalls Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen beeinträchtigt.
- Flächen für die Feuerwehr sind mit einem Hinweisschild nach DIN 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ mit der Aufschrift „Feuerwehruzufahrt“ bzw. „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die genannten Flächen nicht verstellt werden und jederzeit durch die Feuerwehr genutzt werden können.

Die Feuerwehruzufahrt ist über die Grundstückszufahrt von Flurstück 163/1 gesichert. Der ständige Zugang zum Grundstück und damit zur Löschwasserentnahmestelle (Teich) ist gewährleistet. Auf dem Firmengelände bestehen ausreichend Wende- und Stellbereiche für Feuerwehrfahrzeuge und Aufbau von Feuerwehrentechnik.

Die Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten (§ 14 SächsBO) schließt auch die ausreichende, den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Löschwasserversorgung ein.

Entsprechend der Richtwerte für eine ausreichende Bemessung des Löschwassers wurde insbesondere im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) der zu gewährleistende erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz bestimmt. Der Grundschutz (Löschwasserbedarf) beträgt lt. DVGW 405 192 m³/h bei einer GFZ von 1,0 – 2,4 und einem mittleren Löschwasserbedarf. Da allerdings die DVGW als Richtwert angesehen wird und Schwellenwerte der einzelnen Kategorien nicht fließend sind (bei einer GFZ von 0,7 – 1,0 nur 96 m³/h

Löschwasserbedarf), wird für das vorliegende Gewerbegebiet mit durchaus niedrigen GFZ von 1,2 ein Mittelwert für den Löschwasserbedarf angesetzt, der sich wie folgt errechnet:

- bei GRZ = max. 1,0 = 96 m³/h
- bei GRZ = max. 2,4 = 192 m³/h
- Mittelwert = GRZ 1,7 = 144 m³/h

Wenn der Mittelwert von 144 m³/h für eine GRZ = 1,7 bereits bei der vorliegenden GRZ = 1,2 als mittlerer Löschwasserbedarf angesetzt wird, ist der Brandschutz überdurchschnittlich gewährleistet. Bei einer Vorhaltung des Löschwassers für die Dauer von 2 Stunden (lt. DVGW 405) ergäbe sich für das B-Plan-Gebiet ein Löschwasserbedarf von 288 m³/h. Dieser wird über den Teich auf Flurstück 20 (Fassungsvermögen ca. 270 m³, durchschnittliche Wassertiefe 2 – 3 m) und zwei 10.000 l – Tanks im Boden (je 10 m³ Wasser) gewährleistet. Bei einer Löschwasserverfügbarkeit von insgesamt 290 m³ ist der Grundschutz für 2 h gesichert.

Folgende Punkte sind insbesondere zu beachten:

- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist gemäß Punkt 4.5 DVGW-Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- Die Löschwasserentnahmemöglichkeiten sollen sich grundsätzlich in einem Umkreis von max. 300 m um das jeweilige Objekt befinden (Punkt 6.3 DVGW-Arbeitsblatt W 405).
- Der Zugang zu Löschwasserentnahmestellen ist für die Feuerwehr zu gewährleisten. Die für die Erreichbarkeit und Nutzung der Löschwasserentnahmestelle erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind bereitzustellen. Die Eigenschaften der Flächen für die Feuerwehr bestimmen sich maßgeblich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO für das Baugrundstück festgesetzt, um eine optimale und wirtschaftliche Ausnutzung des Areals zu erreichen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der festgesetzten max. baulichen Höhe der zulässigen Anlagen. Mit einer Geschossflächenzahl unter 2,4, wird die durch § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Gewerbegebiete eingehalten.

Baumassenzahl

Die Baumassenzahl wird mit 10 festgesetzt.

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis des geplanten oder gebauten Volumens von Gebäuden und Gebäudeteilen auf einem Grundstück zur Größe (Fläche) des Grundstücks und gibt an, wie viel Kubikmeter Bauvolumen pro Quadratmeter gebaut wird.

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Baumassenzahl nur für Gewerbegebiete, Industriegebiete und sonstige Sondergebiete festgelegt werden. Nach § 17 der Baunutzungsverordnung werden Obergrenzen für die bauliche Nutzung von Grundstücken festgelegt, bei der die Baumassenzahl (Baumasse) der geplanten Gebäude- und Gebäudeteile definiert sind. In Gewerbegebieten (GE) gilt als Obergrenze die BMZ = 10,0.

Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (lt. § 17 (2) Pkt. 1 u. 2 BauNVO).

Grenzabstände

Die Abstandsflächen der Gebäude lt. § 6 SächsBO für Gewerbegebiete werden eingehalten.

Höhe baulicher Anlagen/ Vollgeschosse

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist bis 10 m zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit zwei festgesetzt.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung für den Ortsrandbereich von Ralbitz gewährleistet. Die künftigen Gebäude passen sich in die bestehende Bebauung ein.

Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO, wie bspw. Betriebstankstellen, Waschanlagen und Waschplätze zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass eine mögliche zukünftige Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise wurden nicht getroffen, um die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu gewährleisten und eine flexible, wirtschaftliche und bedarfsgerechte Nutzung der Baufläche zu ermöglichen

Baugrenze

Mit Hilfe der festgesetzten Baugrenze wird die Lage der künftigen Baukörper bestimmt. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Flurstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze eingehalten.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung in die Umgebung sicherzustellen. Dachformen sowie die Farbgestaltungen der Dächer sollen sich an der umliegenden/angrenzenden Bebauung orientieren.

Die Zufahrtswege sowie Platz- und Wegeflächen können vollversiegelt ausgebildet werden. Grund hierfür sind die Flächenbelastung durch den Schwerlastverkehr i.V.m. dem vorherrschenden ungünstigen Grundwasserschutzpotential (Gefährdung/Verunreinigung des Grundwassers durch auslaufende Stoffe). Die fußläufigen Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien, die Flächen für den Fahrverkehr können vollversiegelt ausgebildet werden.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Unbebaute Freiflächen ohne Verkehrsfunktion (Fahrwege/Wendeplätze/Be- o. Entladen) sind mindestens mit Rasen zu begrünen. Eine Begrünung mit Stauden und Gehölzen kann ebenfalls erfolgen. Zur Ortrandeingrünung und zum Schutz der angrenzenden Nutzungen (KITA) sind die festgesetzten Pflanzstreifen durch Anlage von freiwachsenden, mehrreihigen Gehölzhecken einheimischer Artenzusammensetzung zu begrünen.

Der Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ist unbeschadet zu erhalten (betrifft Baumreihe außerhalb südlicher Flurstücksgrenze). Der Ufergehölzsaum mit Gebüsch und Bäumen ist ebenfalls zu erhalten.

7. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Festsetzungen des Bebauungsplanes (LA Panse, 2025)

Gemarkung	Flurstücksnummer	Anteil	Flächengröße
Ralbitz	19/1	teilweise	1.862 m ²
Ralbitz	20/2	vollständig	5.957 m ²
Ralbitz	20/3	teilweise	2.406 m ²
Ralbitz	20/4	Vollständig	967 m ²
Ralbitz	26/3	teilweise	395 m ²
Ralbitz	163/1	teilweise	415 m ²

8. Bodenordnung

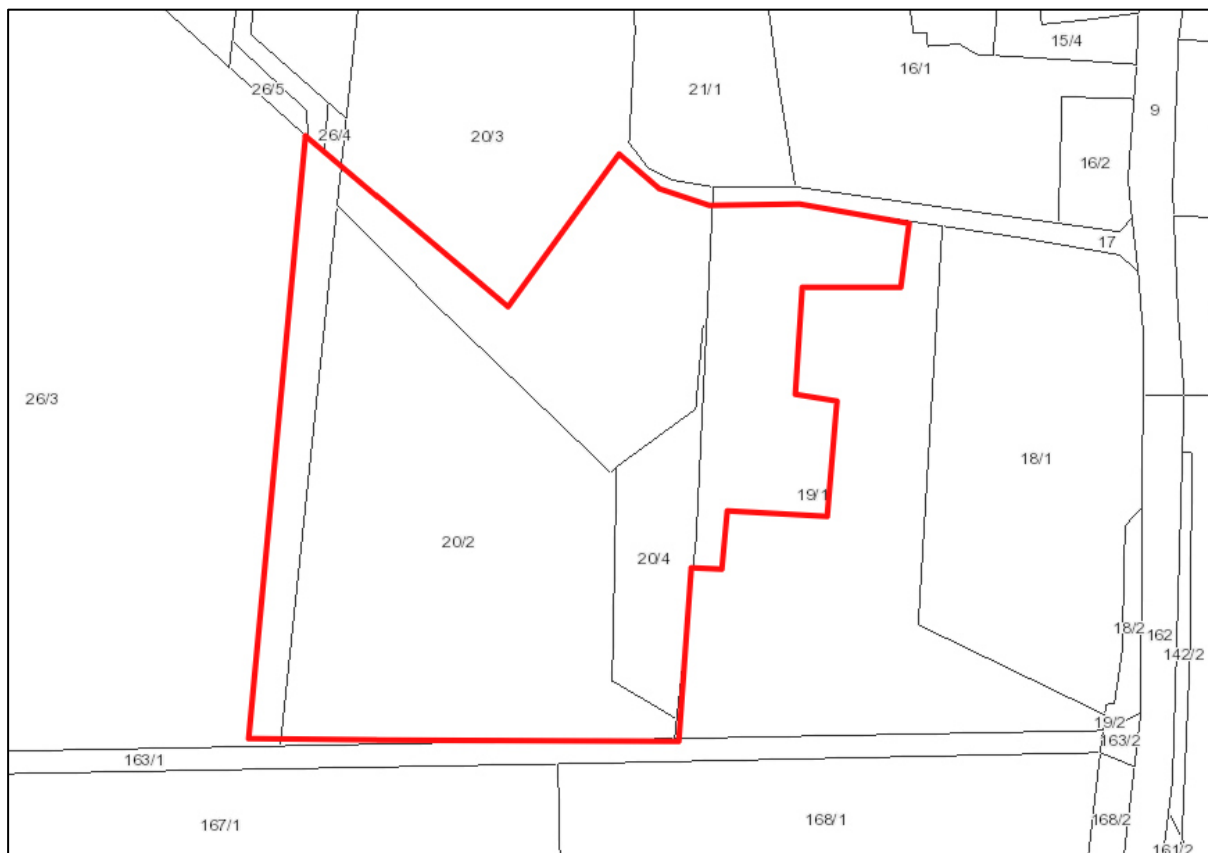


Abbildung 11: Auszug Flurstücke mit Geltungsbereich (rote Linie) (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, bearbeitet Büro Panse);
ohne Maßstab, Stand: 10.10.2025

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Änderung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht zu dokumentieren sind. Der Umweltbericht, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als eigenständiger Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans ausgewiesen wird, dient der umfassenden Darstellung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung. Aufgrund der Tatsache das ein rechtskräftiger Bebauungsplan und eine 1. Änderung dessen vorliegt, wird davon ausgegangen, dass die 2. Änderung wenig neue Auswirkungen bringt.

Im Fokus stehen insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den relevanten Schutzgütern. Ziel der Umweltprüfung ist es, die erwarteten erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erfassen und in den Planungsprozess einzubeziehen, um eine fachgerechte Abwägung sicherzustellen.

Der B-Plan befindet sich im Südwesten des Ortsteils Ralbitz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 20/2 und 20/4 sowie Teilstücken der Flurstücke 19/1, 20/3, 26/3, 163/1, der Gemarkung Ralbitz.

9.1.2 Verwendete und Berücksichtigte Fachgesetze im Bebauungsplan

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

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

Es gelten entsprechend § 12 ff. SächsNatSchG und § 17 ff. BNatSchG.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenentwicklung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Weiterhin soll den Erfordernissen des Klimaschutzes entsprechend sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Die Funktion des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden.

Flächennutzungsplan Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 8 BauGB müssen die verbindlichen Ziele der Raumordnung und das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Der Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (6.Änderung) vom 15.05.2020.

Der Geltungsbereich befinden sich im ausgewiesenen Bereich gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie im Bereich ausgewiesener Grünflächen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) dient als übergeordnetes Konzept für die räumliche Ordnung und die langfristige Entwicklung des Freistaates sowie seiner Teilräume. Zu den Flurstücken existieren keine konkreten Ausweisungen im LEP 2013.

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien legte mit dem Satzungsbeschluss vom 26.01.2023 die Grundlage für die regionale Entwicklung fest. Die Genehmigung erfolgte am 25.08.2023, das Inkrafttreten am

26.10.2023 gemäß § 7 Abs. 4 SächsLPlG. Für den Geltungsbereich werden keine zeichnerischen sowie textliche Festsetzungen getroffen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Allgemein

Eine vollständige Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes sowie der 1. Änderung hat nicht stattgefunden. Der festgesetzte Lärmschutzwall mit Strauchbepflanzungen wurde im Nordwesten realisiert. Die nördliche Ende des Lärmschutzwalles wurde dabei, entgegen den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes, nach Norden verschoben. Dadurch kann die ursprüngliche vorgesehene Fläche für ein freistehendes Einfamilienhaus nicht mehr umgesetzt werden.

Eine Versiegelung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist noch nicht erfolgt..

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“ im Teilraum „7b – Kamenz-Neschwitz Auen und Terrassen“. Die umgebende Landschaft ist flachwellig bis eben und durch Offenland im Wechsel mit Kiefernforsten geprägt (durchschnittliche Höhenlage bei 145 m ü. HN).

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV) kennzeichnet pflanzensoziologische Einheiten, die sich unter den heutigen Klima- und Bodenbedingungen ohne anthropogene Standortveränderungen – also natürlich – herausbilden würden. Insofern stellt sie eine in der Literatur nicht gänzlich unumstrittene Modellgröße dar, die jedoch zur Charakteristik biotischer Naturräume geeignet ist. Im Geltungsbereich würde entsprechend den natürlichen Standortbedingungen ein typischer Kiefern-Eichemischwald vorkommen.

Relief/ Topografische Verhältnisse

Als Höhenbezug wird das Höhensystem DHHN (Höhen Null, Lagebezug RD83) verwendet. Die Baufläche selbst befindet sich in einem nahezu ebenen Gelände bei 140 m – 142 m ü. HN. Das Relief hat einen ebenen Oberflächencharakter. Die Grabensohle des Naußlitzer Teichwassers liegt bei ca. 138,50 m ü. HN.

Geologie

Das Grundgebirge des Untersuchungsraumes bildet das Lausitzer Granitmassiv, welches in diesem Bereich als mittel- bis grobkörniger Lausitzer Granit ausgebildet ist. Das Grundgebirge wird heute von Zersetzungssedimenten (Lockergesteinen) bedeckt. In der Saalekaltzeit, hauptsächlich aber während der Elsterkaltzeit, wurde das Grundgebirge von Sanden und Kiesen und in den eisfreien Bereichen durch Windablagerungen mit Löß und Lößlehm überdeckt. Die Mächtigkeit dieses Feinmaterials ist im Bearbeitungsgebiet ca. 2 – 3 Meter hoch.

Boden

Natürlich gewachsener Boden ist im Plangebiet im Bereich der Grün- und Gehölzflächen vorhanden. Der Leitbodentyp ist Sand-Braunerde-Podsol (4 BBn + 1 PP + BB); der ökologische Feuchtegrad liegt bei 5 – 6 [lt. Bodenkonzepkarte 1:25.000]. Lt. Bodenübersichtskarte [BÜK200] handelt es sich um „Böden ohne besondere Prägung“. Den vorkommenden Substrattyp stellen Talsande dar, untergeordnet Schmelzwassersande, die lokal von Flugsanden (Binnendünen) überlagert werden. Es herrscht eine hohe Wasserdurchlässigkeit der Böden und

damit Austrocknungsgefährdung vor. Der pH-Wert ist sauer – stark sauer. Nährstoffpotential und Ertragsvermögen des Bodens sind gering [lt. Bodenübersichtskarte 1:400.000]. Sowohl die vorhandenen Verkehrsfläche und sonstigen Wege als auch die Platz- und Lagerflächen im Gebiet sind durch Bodenverdichtungen, Bodenmischungen und -versiegelungen vorgeschädigt.

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des B-Planes befindet sich ein Graben – das Naußlitzer Teichwasser – der im nördlichen Teil in Südost – Nordwest – Richtung auf 115 m Strecke das B-Plan-Gebiet durchfließt. Der in einem Graben verlaufende Bach ist begradigt. Im Ostteil des Geltungsbereiches ist der Bach auf ca. 30 m verrohrt. Im Westteil ist die Zuwegung über eine Brücke zum Eigenheim auf Flurstück 23/2 verrohrt. Die Verrohrung soll bei der Umsetzung der Planung bestehen bleiben. Der naturnahe Bachabschnitt mit Ufergehölzen bleibt ebenfalls erhalten und von der Planung unberührt.

Weitere Gewässer sind im B-Plan-Gebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Die Grundwassergeschütztheit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird als gering eingestuft. Es handelt sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone beträgt < 20 %.¹

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet gehört zum östlichen Bereich des Binnenlandklimas. Der kontinentale Einfluss ist deutlich spürbar. Das Oberlausitzer Gefilde hat das für weite Bereiche der Oberlausitz kennzeichnende colline Klima und ist im Vergleich zu seiner Umgebung weitaus niederschlagsärmer. Die Niederschläge liegen im Jahresdurchschnitt bei 630 - 680 mm. Während des Sommerhalbjahres befindet sich das Gefilde – bei vorherrschenden West- und Südwestwinden – im Regenschatten des Nordwestlausitzer Berglandes. Im Winterhalbjahr sind Luftströmungen aus Süd und Südost vorherrschend. Der Hauptniederschlag fällt vorrangig als Sommerregen, wobei der Herbst recht trocken bleibt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei durchschnittlich 8,2 - 8,5 °C (Januar: Monatsmittel -0,6 °C und Juli: Monatsmittel +17,9 °C). Die Differenz zwischen dem wärmsten und kältesten Monat beträgt 18,5 °C, was den kontinentalen Einfluss verdeutlicht.²

Biotoptypen

Lt. bestehendem Landschaftsplan (2005) ist das B-Plan-Gebiet als „anthropogen genutzte Sonderfläche“ dargestellt. In der Entwicklungskarte Arten- und Biotopschutz (Blatt-Nr. 10 im Landschaftsplan) wird für das Gebiet als Maßnahme das „Zulassen von Sukzessionsabläufen“ sowie der Erhalt der südlichen Baumreihe als Ortsrandeingrünung vorgeschlagen.

Im Geltungsbereich befinden sich vollständig versiegelten Bereiche im Bereich der Gebäude sowie der vorhandenen Waschplatte im südwestlichen Bereich. Flächenversiegelungen ergeben sich jedoch durch Lagerflächen für Baustoffe sowie Stellplätze von Bauwagen bzw. Lagerschuppen. Derzeit als LKW-Abstellflächen

¹ Quelle: Landschaftsplan „VwV Am Klosterwasser“ 2005, Karte 2 - Grundwasser

und Fahr- und Wendemöglichkeiten genutzte Bereiche sind geschottert und teilversiegelt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich zwei Gebäude sowie Beton und teilversiegelte Pflasterflächen.

Fahrspuren, Lagerflächen und Wendeplatz sowie der unversiegelte Schotterweg entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches sind verkehrliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Die nördlich und südlich verlaufenden Verkehrsflächen sind als sandgeschlämmte bzw. einfache Schotterdecken befestigt. Beidseitig der Erschließungswege sind die Abstandsflächen ruderal begrünt.

Fauna

Im B-Plan-Gebiet und seiner direkten Umgebung sind keine Vorkommen geschützter Arten nach Bundesartenschutzverordnung, FFH- oder SPA-Richtlinie verzeichnet. Faunistische Arthabitate im Untersuchungsgebiet sind nicht bekannt.

Schutzgebiete, -objekte

Etwa 650 Meter westlich vom Geltungsbereich liegt das Naturschutzgebiet Auewald Laske, während sich das Naturschutzgebiet Caßlauer Wiesenteiche etwa 2.724 Meter südöstlich befindet.

Nahegelegene Schutzgebiete sind Teilgebiete des FFH-Gebiet Klosterwasserniederung und Teichgruppen am Dobschützer Wasser, die an derselben Stelle der Naturschutzgebiete verortet sind. (Quelle: Geoportal Landkreis Bautzen)

Archäologie und Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe archäologischer Relevanzbereiche aufgrund der Funde von Siedlungsspuren in näherer Umgebung (mittelalterlicher Ortskern von Ralbitz, 52800-D-01; Siedlungsspuren unbekannter Zeit in Ralbitz, 52800-D-05).

Schutzgut Mensch – Landschaftsbild/Erholung

Die Umgebung von Ralbitz ist durch Acker- und Wiesenflächen sowie Waldgebiete in einiger Entfernung geprägt. Aufgrund des ebenen Reliefs ist die Ortschaft Ralbitz mit der Kirche als Wahrzeichen in der offenen Agrarlandschaft weithin sichtbar. Der Geltungsbereich ist von der Kreisstraße aus gut erkennbar, fügt sich mit seinem modernen Hauptgebäude und der Bepflanzung gut in das Ortsbild ein. Blickt man von Westen auf den Geltungsbereich so sieht man die bestehenden Gehölze sowie die Bestandsgebäude. Die Lagerfläche wird durch den aufgeschütteten Lärmschutzwall verdeckt. Blickt man von Norden auf den Geltungsbereich so sieht man den Bauhof sowie das Betriebsgelände der Firma PILZtrans. Letztere besteht aus einem Großen leeren Platz in dessen Randbereichen Fahrzeuge parken oder Material temporär gelagert wird.

Der Erholungswert von Ralbitz bezüglich möglicher Freizeitaktivitäten wird als „mittel“ eingestuft aufgrund des vorhandenen Radwegenetzes und der guten Eignung durch die topografischen Gegebenheiten für Radfahrer. Sehenswert sind u.a. die Ralbitzer Kirche und der Friedhof. Die Naturraumausstattung ist infolge der weitläufigen ebenen Offenlandflächen als „gering“ einzustufen.

9.2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt die gegenwärtige Nutzung des Gebiets erhalten. Diese umfasst die Nutzung des Geltungsbereiches als Gewerbefläche für die Firma PILZtrans sowie den Bauhof der Gemeinde.

Der Umweltzustand bleibt weitgehend unverändert.

9.2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird eine Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung gegeben. Durch die geplante Neuversiegelung sind insbesondere Konflikte für die Schutzgüter Boden (Versiegelung) und Wasser (erhöhter Oberflächenwasserabfluss) zu erwarten. Eingriffe in den Biotopbestand ergeben sich durch die Verringerung von Grünflächen.

sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden:

Eine Beeinträchtigung der natürlichen Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlags- und Schmelzwasser sowie seiner natürlichen Filterwirkung gegenüber möglichen Verunreinigungen des Grundwassers ist zu vermeiden.

Ziele für das Planungsgebiet sind die Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen durch:

- sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden
- Erhaltung und Aktivierung unbebauter und unversiegelter Flächen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

Die Verpflichtung aus § 1a BauGB zum sorgsamem und sparsamen Umgang mit Boden und die Begrenzung der weiteren Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, wurde bei der Planaufstellung berücksichtigt, indem

- der bestehende Siedlungskörper des Gewerbebestandes in Ralbitz weiterentwickelt wird, anstatt an anderer Stelle eine Zersiedelung der Landschaft vorzunehmen,
- die am Standort der bestehenden Unternehmen verfügbaren Flächen nachverdichtet werden,
- durch die Entwicklung des Standortes eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden wird,
- keine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt,
- durch die im Wesentlichen vorhandene Erschließung des Standortes keine umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich werden.

Naturschutz und Landschaftsbild:

- Vermeidung und Minderung von Eingriffen geht vor Kompensationsmaßnahmen negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden → Ortsrandeingrünung / Sicht zum Kirchturm

Zusammenfassung

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan soll in seiner zweiten Änderung angepasst werden, um den zukünftigen Entwicklungsabsichten der ansässigen Firma gerecht zu werden. Dabei sind aufgrund der Vergrößerung der Lagerfläche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Lage und Ausrichtung des bestehenden Lärmschutzwalles soll erweitert werden, um die angrenzenden Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

9.2.4 Geplante Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch den Verursacher des Eingriffs zu unterlassen. Diese Verpflichtung ist das wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung und betont deren Vorsorgecharakter. Unvermeidbare Auswirkungen müssen so weit wie möglich minimiert und so auf das geringste Maß reduziert werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden als grünordnerische, zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise in den B-Plan aufgenommen. Im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung wird mit den Fachämtern mögliche Maßnahmen abgeklärt.

9.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In diesem Änderungsverfahren wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan abgeändert um dem ansässigen Gewerbebetrieb sowie dem kommunalen Bauhof mehr Fläche zur Verfügung zu stellen. Damit soll eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung für den Gewerbebetrieb sowie mehr Entwicklungsmöglichkeiten für den Bauhof geschaffen werden. Da es sich um eine Änderung im Bestand handelt, welche keine neue Fläche zum bestehenden Bebauungsplan dazunimmt, werden alternative Planungsmöglichkeiten und Flächen nicht betrachtet.

9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bei der Umsetzung des B-Plans ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Dafür sorgen die Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen. Diese sollen im Rahmen der Vorentwurfsbeteiligung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und aufgetretene Schwierigkeiten

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes wurde anhand vorhandener Daten aus einschlägigen Quellen erstellt.

Folgende Informationsquellen wurden herangezogen:

- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm
- Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2023)
- Flächennutzungsplan (FNP) des Verwaltungsverbands „Am Klosterwasser“
- FDZ Sachsen, IÖR-Forschungsdatenzentrum
- iDA Sachsen, interdisziplinäre Daten und Auswertungen
- Geoportal Sachsen
- Geoportal Landkreis Bautzen
- Ortsbegehungen

Die vorhandenen Umweltinformationen wurden miteinander verglichen und verbal-argumentativ bewertet.

1. In Anlehnung an der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaates Sachsen wurden die Beeinträchtigungspotentiale auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und

„Landschaftsbild“ ermittelt. Die Betrachtung zielt immer darauf ab, dass bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeführt werden.

2. Die während der Beteiligung nach §§ 3,4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden inhaltlich verwendet, um diese Begründung und den Umweltbericht zu schreiben.

Bei der Zusammenstellung der notwendigen Unterlagen traten keine Schwierigkeiten wie technische Lücken oder fehlende Kenntnisse auf.

9.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südwestlich Ralbitz“ sollen neue Entwicklungsmöglichkeiten für den ansässigen Gewerbebetrieb sowie den Bauhof geschaffen werden. Um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter besser bewerten zu können, wurde der aktuelle Ist-Zustand im Geltungsbereich aufgenommen und die Auswirkungen der Planung beschrieben. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Gutachten sollen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgeklärt werden.

10 Quellen

Europarecht

FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, 92/43/EWG) - vom 21.05.1992 für Natura-2000-Gebiete.

Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG) - vom 30.11.2009 für SPA-Gebiete (Special Protection Areas = Europäische Vogelschutzgebiete).

Bundesrecht

BauGB Baugesetzbuch - In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 6).

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) - Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesgesetze

SächsBO Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

SächsKrWBodSchG Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz – in der Fassung vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

SächsNatSchG Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

SächsStrG Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.

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

SächsWaldG Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist.

VwVSächsBO Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 5. Dezember 2023 (SächsABl. SDr. S. S 321)

Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE MORITZBURG, mit Stand 2006.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN; Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 12. Juli 2013, bekannt gemacht am 14. August 2013.