

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



Bebauungsplan „Cunnewitz- Dorfstraße nach Ralbitz“

Verfahren nach § 13b BauGB

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: August 2022

**Ralbitz-Rosenthal
Am Marienbrunnen 8
01920 Ralbitz-Rosenthal**

Gemarkung: Cunnewitz

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



Bebauungsplan „Cunnewitz- Dorfstraße nach Ralbitz“

Planteil A – Zeichnerische Festsetzungen

Planteil B – Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: August 2022

**Ralbitz-Rosenthal
Am Marienbrunnen 8
019120 Ralbitz-Rosenthal**

Gemarkung: Cunnewitz

Gemeinde Ralbitz-Rosenthal



Bebauungsplan „Cunnewitz- Dorfstraße nach Ralbitz“

Planteil C - Begründung

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: August 2022

**Ralbitz-Rosenthal
Am Marienbrunnen 8
01920 Ralbitz-Rosenthal**

Gemarkung: Cunnewitz

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung	1
2 Örtliche Gegebenheiten	2
3 Übergeordnete Planungen	3
4 Schutzgebiete und –bestimmungen	4
5 Städtebauliche Konzeption	4
6 Begründung der Festsetzungen	8
7 Flächenbilanz	10
8 Bodenordnung	10
9 Grünordnung	11
10 Fazit	12
11 Quellen	14

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung

Ziel der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal ist es, für das Flurstücke 344/7 und Teile der Flurstücke 399 und 408/4 der Gemarkung Cunnewitz einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB im zweistufigen Verfahren aufzustellen, um ein Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungsrechtlich zu sichern. Entsprechend dem Eigenbedarf in der Gemeinde wird beabsichtigt, den ländlichen Standard zu halten und zu stabilisieren.

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Geltungsbereich erforderlich ist. Die Planungshoheit liegt in vollem Umfang bei der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal.

Dieser Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und sichert damit die geordnete städtebauliche Entwicklung.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB sind erfüllt.

Gemäß § 13b BauGB gilt § 13a BauGB bis zum 31.12.2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die eine Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Mit den geplanten 2 freistehenden Einfamilienhäusern einschließlich Nebengebäuden ordnet sich der Bebauungsplan in die bauliche Struktur am südlichen Rand der Ortschaft Cunnewitz ein.

Gemäß Aufstellungsbeschluss werden auf Grundlage des § 13a Abs 3 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach § 2a BauGB sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10a Abs 1 BauGB nicht durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs 1 BauGB erfolgt mit diesen Unterlagen.

2 Örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Cunnewitz liegt im Norden der Gemeinde Ralbitz- Rosenthal, östlich der Stadt Kamenz im Landkreises Bautzen. Mit dem Aufstellen des Bebauungsplanes werden das Flurstück 344/7 sowie Teile der Flurstücke 399 und 408/4 der Gemarkung Cunnewitz städtebaulich geordnet. Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.512 m².



Abbildung 1 und 2: Ausschnitt Topographische Karte und Luftbild Cunnewitz (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)

Nördlich und östlich ist das Plangebiet von Wohnbebauung geprägt. In Richtung Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich grenzt direkt an die Kreisstraße K 9225. Die äußere Erschließung ist dadurch gesichert.

Die Fläche des Flurstücks 344/7 wird durch ein intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte für die Landwirtschaft geprägt. Umgeben wird das Plangebiet von Bebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gehölze.

3 Übergeordnete Planungen

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.

Entsprechend LEP gehört die Gemeinde Ralbitz-Rosenthal zum ländlichen Raum und befindet sich im sorbischen Siedlungsgebiet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Cunnewitz- Dorfstraße Richtung Ralbitz“ selbst werden keine Ausweisungen im LEP getroffen.

3.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Cunnewitz- Dorfstraße Richtung Ralbitz“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien befindet sich gegenwärtig im Beteiligungsverfahren gemäß § 9 ROG (n.F.) i. V. m. § 6 SächsLPIG (n.F.), womit dieser noch nicht verbindlich ist. Die Gemeinde Ralbitz- Rosenthal ist als Vorranggebiet für Retentionsraum, Rückgewinnung natürlicher Überschwemmungsgebiete, Strukturierungsbedürftige Agrarlandschaft, Übergangsbereich der Teilräume mit besonderen Herausforderungen der weiteren Entwicklung und Harte Tabuzone für Windenergie in Planung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsverbandes „Am Klosterwasser“ ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 13. März 2021 bekannt gemacht und trat am Tag nach seiner Verkündung in Kraft. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Bilanzierung und Neudarstellung der Bauflächen auf Grundlage der aktualisierten Bevölkerungsprognose unter Berücksichtigung der gemeindlichen Eigenentwicklung (Wohnbauflächenbilanzierung).

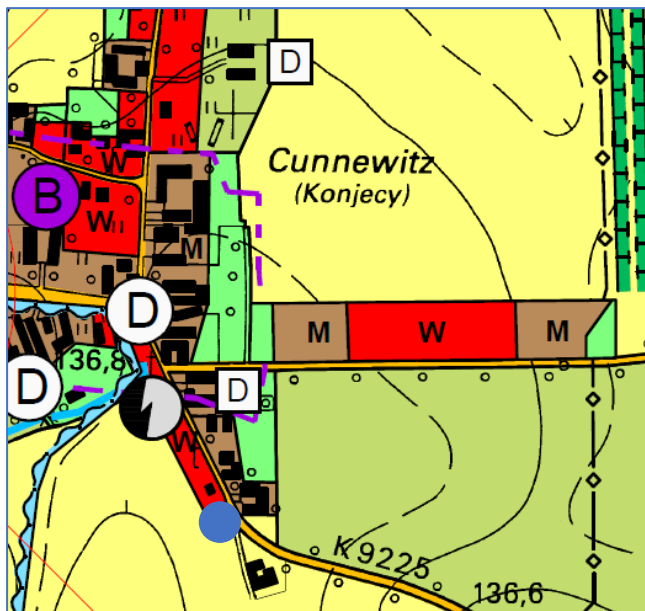


Abbildung 3: Ausschnitt 6. Änderung Flächennutzungsplan Cunnewitz

4 Schutzgebiete und –bestimmungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und Naturschutzgebiete im Sinne von §§ 14 bis 19 SächsNatSchG und geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch diesen beeinflusst. Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange wurden abgeprüft (siehe Kapitel 9 Grünordnung). Sie sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Planungskonzept

Um dem lokalen Bedarf in der Ortschaft Cunnewitz gerecht zu werden, sieht das städtebauliche Planungskonzept das Errichten von zwei Eigenheimen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Die Fläche wird aufgrund der ortstypischen Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil optimal in die bestehende Siedlungsstruktur eingefügt. In Verbindung mit dem angrenzenden Gebäudebestand soll an der Dorfstraße eine zusammenhängende Bebauung entstehen und den Ortsrand arrondieren. Dabei orientiert sich die Gestaltung und Gebäudestellung der geplanten Eigenheime an der umliegenden Wohnbebauung. Die vorhandenen Wohngebäude sind größtenteils ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Im Geltungsbereich ist das Errichten von zwei

Einzelhäusern innerhalb der Baugrenze möglich. Ebenso sind Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc. zulässig.

Die maximale Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet ist auf 0,4 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

Die nicht überbauten Flächen sind als Gärten zu gestalten, so dass eine Durchgrünung der Fläche sichergestellt wird. Die Gestaltung der Freiflächen mit bspw. einheimischen und standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen soll das Bauvorhaben in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft im Süden und Westen schaffen. Als Anpflanzungen sind standorttypische Laubbäume und Obstgehölze sowie Ziersträucher denkbar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt. Demzufolge ist kein gesonderter naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

5.2 Erschließung & Verkehr

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Kreisstraße K 9225 in Richtung Ralbitz östlich im Geltungsbereich ist die Haupteerschließungsstraße für das Baugrundstück. Es ist eine Zufahrt mit einer Privatstraße zu den Wohnbaugrundstück für die innere Erschließung vorgesehen.

Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb des Baugrundstückes vorzusehen.

Um die Versiegelung einschließlich Oberflächenabfluss innerhalb des Geltungsbereiches so gering wie möglich zu halten, sind private Zufahrten und PKW-Stellflächen mit teilversiegelten oder wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

5.2.2 Versorgung

Der Anschluss an die Medien Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Neuverlegung von Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern und der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal.

Telekommunikation

Der Anschluss für das neue Baugrundstück an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist bei entsprechender Beauftragung möglich. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Trinkwasser

Gemäß §§ 50 und 56 WHG i. V. m. §§ 43 und 50 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sind öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung kommunale Pflichtaufgaben, hier sind der AZV „Am Klosterwasser“ und der Trinkwasserverband EWAG in Kamenz zu hören. Die Übernahme der Kosten durch den Grundstückseigentümer wird durch einen Erschließungsvertrag mit dem jeweiligen Versorger und mit der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Der Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz ist für den geplanten Wohnbaustandort möglich und die Neuverlegung von Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen mit Hausanschlüssen für die einzelnen Baugrundstücke wird notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sollte der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet rechtzeitig und schriftlich angezeigt werden.

Strom

Im Planungsbereich sind elektrotechnische Anlagen der Sachsenenergie AG durch die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet rechtzeitig und schriftlich angezeigt werden.

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

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten

Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit dem Unternehmen notwendig. Es ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs- und Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der Sachsenenergie AG ist nur Handschachtung gestattet.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden in gesonderten Vereinbarungen zwischen dem Bauherrn und der Sachsenenergie AG geführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektronischen Anlagen ist zu verzichten.

Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der Sachsenenergie AG einholen.

5.2.3 Entsorgung

Die Gemeinde Ralbitz- Rosenthal gehört zum Abwasserzweckverband „Am Klosterwasser“. Die Entsorgung aller Abwässer hat nach der Abwasserbeseitigungssatzung des AZV zu erfolgen. Weitere Maßnahmen zur Schmutzwasserentsorgung sind bei Vorlage konkreter Baupläne mit dem Verband abzustimmen.

Das auf den Dach- und versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke, auf denen es anfällt, zu verbringen. Die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers sind möglich. Zur Versickerung des Regenwassers der Straßenverkehrsfläche können zusätzlich Versickerungsanlagen innerhalb der Ausweichstellen verbracht werden.

Sofern Wasser über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden, Rigolen) in den Untergrund versickert werden sollen, müssen die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dafür geeignet sein. Die Versickerungseigenschaften sind deshalb standortkonkret im Zuge der nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass diese schadlos erfolgt, Vernässungserscheinungen auf den betroffenen Flächen und eine Beeinträchtigung Dritter sind auszuschließen.

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

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern der Dach- und nicht gewerblich genutzten befestigten Grundstücksflächen sowie von Wohnstraßen, Rad- und Gehwegen ist gemäß der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) vom 12.09.2001 unter der Berücksichtigung der dort benannten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Das Vorliegen der Voraussetzungen an das schadlose Versickern gemäß § 6 ErlFreihVO wie z.B. ausreichender Abstand zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und Versickerung über Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist in den nachfolgenden Gestattungsverfahren nachzuweisen. Gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6 SächsWG vom 12.07.2013 entfällt für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb von Abwasseranlagen nach § 55 Abs. 2 SächsWG.

5.3 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Als Feuerwehrezufahrt im Brandfall dient die Kreisstraße K 9225. Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich des B-Planes ist durch den nächstgelegenen Hydranten auf dem Flurstück 38 der Gemarkung Cunnewitz und durch die Möglichkeit zur Entnahme von Löschwasser aus dem „Klosterwasser“ im westlichen Teil des beplanten Gebietes gesichert. Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall 48 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden (Ermittlung nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Diese Menge muss über 2 h verfügbar sein.

Künftige bauliche Anlagen werden so angeordnet, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die standortkonkrete Einordnung der Gebäude einschließlich Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge erfolgt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1, § 14 SächsBO).

Damit wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

Flächen für die Feuerwehr

Die Kreisstraße K9225 dient neben der inneren Erschließung als Feuerwehrezufahrt im Brandfall. Die Zufahrt wird entsprechend den Vorgaben der § 5 SächsBO, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen gewährleistet.

Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte von den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen (Bewegungsflächen 7 m x 12 m) vorzuhalten. Als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr dient die festgesetzte Verkehrsfläche zur inneren Erschließung.

Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden können.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplangebiet sollen zwei Eigenheime errichtet werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Wohnnutzung ermöglicht. Die geplante Nutzung entspricht der von Wohnen geprägten Umgebung und fügt sich in den Bestand der Ortschaft Cunnewitz ein. Die städtebauliche Struktur am südlichen Ortsrand wird dadurch abgerundet und ein harmonischer Übergang zur Landschaft entsteht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet beträgt 0,4, somit können 40% der Fläche überbaut werden. Damit liegen die GRZ lt. § 17 Abs. 1 BauNVO noch innerhalb der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und einem übermäßigen Flächenverbrauch wird entgegengewirkt. Ein Überschreiten der maximal möglichen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. ist nicht zugelassen.

Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt, mit einer Firsthöhe von 9m (Bezugspunkt ist die mittlere Oberkante der Kreisstraße K Straße). Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in die Umgebung einfügt. Einer ortsuntypischen Bebauung wird damit entgegengewirkt.

6.1.2 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze, Nebenanlagen

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. Die gewählte Baugrenze ermöglicht das Entstehen von zwei Baugrundstücken. Dabei soll sich die Lage der Bebauung an die Bestandsgebäude orientieren.

Die offene Bauweise entspricht ebenso der umgebenden, dörflichen Bebauung und wird innerhalb des Geltungsbereiches fortgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO, wie bspw. Garagen, Carports, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Einhausungen für Müllbehälter, Anlagen für Kleintierhaltung, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Kraft- Wärme- Kopplungsanlagen etc. zugelassen.

6.1.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wohnbaugrundstücke werden über die Kreisstraße K9225 und einen privaten Weg auf den Grundstücken erschlossen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung der künftigen Wohnhäuser in die Umgebung sicherzustellen. Dachformen sowie die Farbgestaltungen der Dächer und Fassaden sollen sich an der umliegenden/ angrenzenden Bebauung orientieren. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll dennoch der ländliche Charakter von Cunnewitz erhalten werden. Ortsuntypische Bauten sollen nicht entstehen können. Der neugeplante Wohnstandort soll sich mit seinen Einzelbauten in die vorhandene Siedlungsstruktur der Ortschaft Cunnewitz einfügen.

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Gewinnung von Strom oder Warmwasser soll jedem Bauherrn freigestellt sein, somit wird das Aufbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den baulichen Anlagen zugelassen. Es ist dabei wichtig, dass keine stark reflektierenden Oberflächen, welche eine mögliche Störung hervorrufen könnten, errichtet werden.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen - Begründung

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten (mindestens Rasen- oder Wiesenansaat) zu gestalten. Je 150 m² bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der "Artenliste für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen" (Landratsamt Bautzen, Umweltamt, 2002) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als Gärten sowie das Anpflanzen von Gehölzen, schafft eine Durchgrünung des Wohngebietes. Es wird ein harmonischer Übergang zur Natur erreicht. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden der Umwelt- und Naturschutz ausreichend berücksichtigt.

Neu anzulegende Gehwege, Stellplatzflächen und Zufahrten sind in teilversiegelter, wasser- und luftdurchlässiger Weise anzulegen (z.B. Rasengittersteine), um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering zu halten und den Boden einer geringen Belastung bzw. Veränderung auszusetzen.

7 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	3580	0,358
Grünfläche	882	0,088
Straßenverkehrsfläche	50	0,005
Geltungsbereich gesamt	4512	0,451

8 Bodenordnung

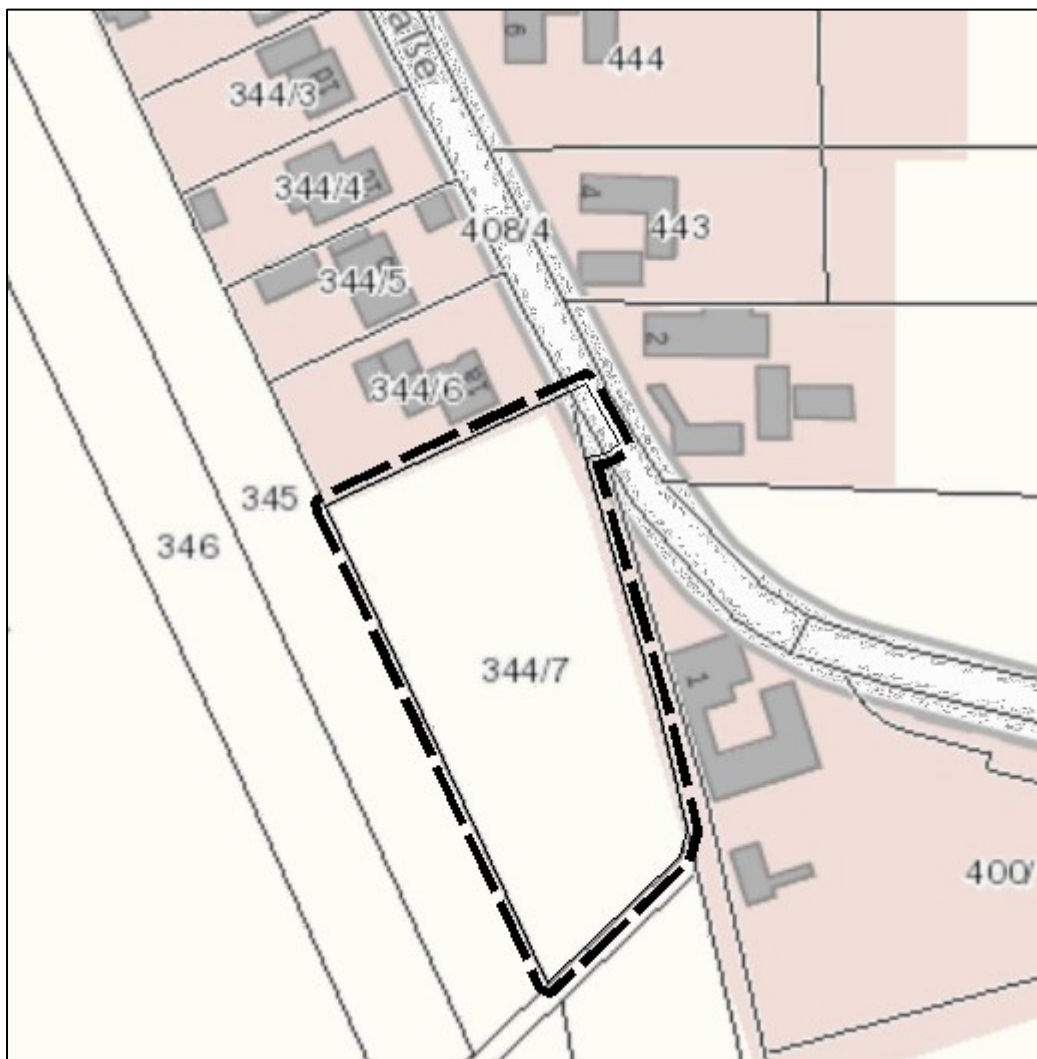


Abbildung 3: Auszug ALK mit Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Cunnewitz- Dorfstraße Richtung Ralbitz“ umschließt Flurstück 344/7 sowie Teilbereiche der Flurstücke 399 und 408/4.

9 Grünordnung

9.1 Methodik

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (es gelten die Voraussetzungen des § 13a BauGB, da die Kriterien des § 13b BauGB erfüllt sind) gelten bei einem Bebauungsplan mit einer Grundfläche unter 10.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Demnach besteht keine Ausgleichsverpflichtung für zu erwartende Eingriffe. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

In den nachfolgenden Abschnitten werden die ermittelten Umweltbelange und deren Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren beschrieben.

9.2 Bestandserfassung, Bewertung und Auswirkungen

Boden / Wasserhaushalt

Der Boden des Geltungsbereiches ist als Gleye in der Bodenkarte des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gekennzeichnet. Er kommt vor allem in Senken und Niederungen vor, in denen sich das Sickerwasser der umgebenden Flächen sammelt. Daher führt dieser Boden ganzjährig Grundwasser mit jahreszeitlich schwankendem Abstand zur Bodenoberfläche. Bei gemäßigttem Grundwasserstand können Gleye neben der Forstwirtschaft auch als Dauergrünland genutzt werden. Eine ackerbauliche Nutzung ist nur bei geringen Grundwasserständen oder nach Entwässerungsmaßnahmen möglich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Unter Berücksichtigung geplanter Nutzungen ist die Beeinträchtigungsintensität für den Boden als mittel einzuschätzen.

Mit Umsetzung der Planung wird die Produktionsfunktion des Bodens auf dieser Fläche dauerhaft beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass vielfältige und kleinteilige Grünstrukturen mit Bäumen, Strauchgruppen, Beetanlagen, Rasenflächen innerhalb der Gärten entstehen. Die Gestaltung der Gärten mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen wertet die anderen natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Biotop- und Lebensraumfunktion des Bodens auf. Die natürlichen (ursprünglichen) Funktionen des Schutzgutes Boden sind durch die vorherige Nutzung sowie der angrenzenden Bautätigkeiten anthropogen beeinflusst. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen ist bei Realisierung des Bauvorhabens einer vertretbaren Neubeeinträchtigung für den Boden auszugehen. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist auf ein geringes Maß an Versiegelung vorgesehen. Der Verlust der unversiegelten Fläche ist unter Berücksichtigung der umzusetzenden Gestaltungsmaßnahmen auch aus bodenschutzfachlicher Sicht als vertretbar einzuschätzen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Beeinträchtigungen für die in der Umgebung befindlichen Gewässer sind auch aufgrund der Entfernung, auszuschließen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Klima

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche (extensiv genutztes Grünland) welches der Kaltluftentstehung dient. Aufgrund der geringen Flächengröße ist das für die künftige Kaltluftentstehung als unbedeutend einzustufen.

Arten und Biotope

Der Biotoptyp intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte ist grundsätzlich als gering bedeutend für den Arten und Biotopschutz einzuordnen (*siehe Anlage I: Artenschutzfachliche Einschätzung*).

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

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur innerhalb des Geltungsbereichs und der Siedlungsnähe und damit das Vorkommen von Haustieren (v.a. Hauskatzen) ist die Nutzung der Fläche durch besonders oder streng geschützte Arten auszuschließen.

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG dar. Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes als erfolgt. Demzufolge ist kein gesonderter naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Landschaftsbild / Erholung

Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung wird dem Geltungsbereich aufgrund der gegenwärtigen Nutzung nicht zugeschrieben.

10 Fazit

In der Ortschaft Cunnewitz soll ein Baugrundstück entstehen, das sich in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt. Mit dem Bebauungsplan „Cunnewitz- Dorfstraße nach Ralbitz“ sollen zwei Wohnbaugrundstücke bauplanungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl können bis zu 40 % des Baugebiets überbaut und versiegelt werden. Die nicht überbauten und versiegelten Flächen sind als Gärten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzung dafür, dass sich der Neubau städtebaulich harmonisch in die Bestandsbebauung von Cunnewitz einordnet und der südwestliche Ortsrand abgerundet wird.

Die Biotopstruktur in dem durch Bebauung beanspruchten Teil des Plangebietes ist von geringer Bedeutung und demnach als wenig wertvoll einzustufen, so dass die Zurücknahme von Grünfläche unter Berücksichtigung einer Wiederbegrünung und -bepflanzung als vertretbar eingeschätzt wird.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen nicht erkennbar.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs 1 BauGB erfolgt auf Grundlage dieses Vorentwurfs. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 BauGB einschließlich Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung nach § 2a BauGB werden auf Grundlage des § 13a Abs 3 BauGB nicht durchgeführt.

11 Quellen

Rechtsgrundlagen

BauGB Baugesetzbuch - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

BauNVO Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) - Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 *Stand: 01.10.2021 aufgrund Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666).*

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

SächsBO Sächsische Bauordnung - In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S.186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.April 2021 (SächsGVBl. S.517) geändert worden ist.

SächsWG Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 144) geändert worden ist.

WHO Wasserhaushaltsgesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes) - Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) m.W.v. 31.08.2021 *Stand: 14.12.2021 aufgrund Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699).*

ErlFreihVO Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist.

PlanZV Planzeichenverordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - In der Fassung vom 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14.06.2021 BGBl. I S. 1802 Geltung ab 01.04.1991; FNA: 23-1-6 Bauwesen.

Übergeordnete Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN in den amtlichen Veröffentlichungsblättern und zum elektronischen Landesrecht (VwV Veröffentlichungsblätter) im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11 vom 30. August 2013 bekanntgemacht und trat am Tag danach in Kraft.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESISIEN in der Fassung zur 1. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 09.04.2009 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger des Sächs.ABl., Jg. 2010, Bl.Nr. 5, S. A49).

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES VERWALTUNGSVERBANDES „AM KLOSTERWASSER“ VON 2014.

Sonstige Quellen

LANDKREIS BAUTZEN, UMWELTAMT, Sachgebiet Naturschutz / Landschaftspflege: Artenliste für Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Landkreis Bautzen, Stand: 29.04.2002.

SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Interaktive Karten (Stand 2018)

