



# Gemeinde Oßling

mit den Ortsteilen  
Döbra Liebegast Lieske Milstrich Oßling Scheckthal Skaska Trado Weißig

## Bekanntmachung

### Öffentliche / nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates Oßling

am **Mittwoch, dem 14.05.2025**, findet um **19.30 Uhr** im **Multimediarraum der Kastanienschule Oßling, Schulstraße 8 in 01920 Oßling** eine öffentliche Sitzung / nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates Oßling statt.

Interessierte Einwohner sind zu dieser Sitzung recht herzlich eingeladen.

### Öffentlicher Teil

#### Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung
3. Protokollkontrolle
4. Vorstellung Ergebnisse der Bürgerbefragung zum Gemeindeentwicklungskonzept durch Herrn Reichel vom Planungsbüro Schubert GmbH & Co.KG
5. Beschlussvorlagen
  - 5.1 Vergabe Bauleistung Ertüchtigung Sportplatzleuchten Sportplatz Oßling /Flutlichtanlage
  - 5.2 Vergabe Bauleistung Dachfenstererneuerung LOS 1  
– Dachgeschosswohnung Grenzstraße 13, OT Skaska
  - 5.3 Vergabe Bauleistung Dachfenstererneuerung LOS 2  
– Hausflur kommunale Wohnungen Grenzstraße 9 bis 15, OT Skaska
  - 5.4 Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Ralbitz-Rosenthal „Zerna Am Sägewerk“
  - 5.5 Bestätigung der überplanmäßigen Ausgaben 2020
  - 5.6 Spendenannahmen nach § 73 Abs. 5 der SächsGemO
6. Informationen
7. Anfragen der Gemeinderäte
8. Anfragen der Bürger

### Nicht öffentlicher Teil

Die den Gemeinderäten zur Verfügung gestellten Beratungsunterlagen zur oben genannten Tagesordnung können gemäß § 36b Satz 1 der Sächsischen Gemeindeordnung in der Gemeindeverwaltung Oßling, Schulstraße 10, im Sekretariat in der von Zeit vom 08.05.2025 bis 14.05.2025 während der allgemeinen Dienstzeiten und auf unserer Internetseite der Gemeinde Oßling eingesehen werden.

Johannes Nitzsche  
Bürgermeister

#### Sprechzeiten der Verwaltung

Mo. 9.00 – 12.00 Uhr  
Di. 9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr  
Do. 9.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr

#### Bankverbindung

Ostsächsische Sparkasse Dresden  
BIC: OSDDDE33XXX  
IBAN: DE 37 8505 0300 3110 0018 95

\*kein Zugang für elektronisch signierte sowie für verschlüsselte elektronische Dokumente

# Gemeinderat Oßling

Index: 2581

Nummer: 45/08/2025

Abteilung: Gemeinderat

	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Beschlussvorlage</b>
<b>Beratungsfolge</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>
<b>Ausschuss 1:</b>		. .
<b>Ausschuss 2:</b>		. .
<b>Ortschaftsrat:</b>		. .
<b>Gemeinderat</b>  <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<b>5.1.</b>	<b>14.05.2025</b>

**Betreff: Vergabe Bauleistung Ertüchtigung Sportplatzleuchten Oßling/Flutlichtanlage**

<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	der Verwaltung	<input type="checkbox"/>	der Fraktion
	<input type="checkbox"/>	des Ausschusses	<input type="checkbox"/>	des Ausschussmitgliedes

Der Gemeinderat Oßling beauftragt den Bürgermeister, den Auftrag für die Bauleistung "Ertüchtigung Sportplatzleuchten Sportplatz Oßling/Flutlichtanlage" entsprechend des Vergabevorschlags an die

Firma: .....

Der Vergabevorschlag wird als Tischvorlage nachgereicht.

**Beratungsergebnis**

Einstimmig mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss-Vorschlag	Abweichender Beschluss
<b>Ausschuss 1</b>					
<b>Ausschuss 2</b>					
<b>Gemeinderat</b>					

# Gemeinderat Oßling

Index: 2582

Nummer: 46/08/2025

Abteilung: Gemeinderat

	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Beschlussvorlage</b>
<b>Beratungsfolge</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>
<b>Ausschuss 1:</b>		. .
<b>Ausschuss 2:</b>		. .
<b>Ortschaftsrat:</b>		. .
<b>Gemeinderat</b>  <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<b>5.2.</b>	<b>14.05.2025</b>

**Betreff: Vergabe Bauleistung Dachfenstererneuerung Los 1 - Dachgeschosswohnung Grenzstr. 13/Skaska**

<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	der Verwaltung	<input type="checkbox"/>	der Fraktion
	<input type="checkbox"/>	des Ausschusses	<input type="checkbox"/>	des Ausschussmitgliedes

Der Gemeinderat Oßling beauftragt den Bürgermeister, den Auftrag für die Bauleistung "Erneuerung der Dachfenster Grenzstraße 15, OT Skaska" entsprechend des Vergabevorschlags in der Anlage an die

Firma  
Dachdeckermeisterbetrieb Rehor GmbH  
Königswarthaer Straße 21  
01920 Rabitz-Rosenthal

zum Angebotspreis von 11.818,00 € Brutto zu erteilen.

## Beratungsergebnis

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Abweichender Beschluss
<b>Ausschuss 1</b>						
<b>Ausschuss 2</b>						
<b>Gemeinderat</b>						

Siehe Rückseite!

Begründung:

Es wird auf den Vergabevorschlag vom 05.02.2025 verwiesen.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine nicht aufschiebbare Instandhaltung, um Schaden durch Feuchtigkeitseintrag zu verhindern und die Wohnung wieder der Vermietung zu zuführen.

Es wurden insgesamt 3 Angebote eingeholt; die angebotenen Außenjalousien werden nicht beauftragt und sind in der Kostenübersicht Vergabevorschlag herausgerechnet



# Gemeinde Oßling

mit den Ortsteilen  
Döbra Liebegast Lieske MilstrichOßlingScheckthalSkaskaTrado Weißig

## Vergabevorschlag

**Projekt** Dachfenstererneuerung Grenzstraße 15, Dachgeschosswohnung

**Leistung:** Dachfenstererneuerung

Die Ausschreibung erfolgte als freihändige Vergabe.

Es wurden 3 Firmen in die Ausschreibung einbezogen. 3 Firmen reichten ein Angebot ein.

<b>Bieter Nr.</b>	<b>Firmenbezeichnung:</b>
01	Dachdeckermeister Christian Krumbiegel
02	Dachdeckermeister Dirk Tschentscher
03	Dachdeckermeister Rehor

### 1. Formale Angebotswertung

#### 1.1 Ermittlung auszuschließender Angebote aus zwingenden Gründen

-nicht rechtzeitig vorgelegte Angebote:	keine Angebote
-Fehlen von Preisangaben:	keine Angebote
-Leistungen nicht zweifelsfrei erkennbar:	keine Angebote
-Änderungen der geforderten Leistungen:	keine Angebote
-wettbewerbswidrige Absprachen:	keine Angebote
-nicht zugelassene Nebenangebote:	keine Angebote

Zwischenergebnis der 1. Wertungsstufe: keine Angebote sind auszuschließen

#### 1.2 Ermittlung auszuschließender Angebote aus fakultativen Gründen

-Fehlen geforderter Angaben oder Erklärungen:	keine Angebote
-Vorliegen von Insolvenz:	keine Angebote
-nicht gekennzeichnete Nebenangebote:	keine Angebote

Ergebnis der 1. Wertungsstufe: keine Angebote sind auszuschließen

## 2. Eignungsprüfung

Von den Bietern sind Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bekannt.

Ergebnis der 2. Wertungsstufe: kein Ausschluss von Angeboten

## 3. Prüfung der Angemessenheit des Preises

- Die Prüfung der Preise erfolgte nach einheitlichen Maßstäben.
- Die rechnerischen Prüfungen ergaben keine Rechenfehler.
- Die angebotenen Leistungen der Bieter entsprechen den geforderten Leistungen.
- Ein Missverhältnis zwischen angebotenen Preisen und zu erbringender Leistung ist nicht erkennbar.

Ergebnis der 3. Wertungsstufe: kein Ausschluss von Angeboten

## 4. Auswahl des Angebotes

Das Angebot der Firma „Rehor“ ist unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte hinsichtlich Qualität und Preis das wirtschaftlichste Angebot und somit zu beauftragen.

Nach rechnerischer Prüfung ergab sich folgender Stand:

Bieter Nr.	Firma	Angebot geprüft brutto
01	Fa. DDM Krumbiegel	12.565,60 € (inkl. Kosten Trockenbau)
02	Fa. DDM Tschentscher	12.282,46 € (exkl. Kosten für Trockenbau)
03	Fa. DDM Rehor	11.818,00 € (inkl. Kosten Trockenbau)

Ergebnis der 4. Wertungsstufe: Angebot: Bieter Nr. 03

Dachdeckermeisterbetrieb  
Rehor GmbH  
Königswarthaer Str. 21  
01920 Ralbitz-Rosenthal

mit einer Angebotssumme von **11.818,00 € brutto**.

Oßling, 05.02.2025

\_\_\_\_\_  
Johannes Nitzsche, Bürgermeister

# Gemeinderat Oßling

Index: 2583

Nummer: 47/08/2025

Abteilung: Gemeinderat

		<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Beschlussvorlage</b>
<b>Beratungsfolge</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>	
<b>Ausschuss 1:</b>		. .	
<b>Ausschuss 2:</b>		. .	
<b>Ortschaftsrat:</b>		. .	
<b>Gemeinderat</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<b>5.3.</b>	<b>14.05.2025</b>	

**Betreff: Vergabe Bauleistung Dachfenstererneuerung Los 2 - Hausflur komm. Wohnungen  
Grenzstr. 9 – 15 / OT Skaska**

<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	der Verwaltung	<input type="checkbox"/>	der Fraktion
	<input type="checkbox"/>	des Ausschusses	<input type="checkbox"/>	des Ausschussmitgliedes

Der Gemeinderat Oßling beauftragt den Bürgermeister, den Auftrag für die Bauleistung "Erneuerung der Hausflur-Dachfenster, kommunale Wohnungen, Grenzstraße 9-11,13-15, OT Skaska" entsprechend des Vergabevorschlags in der Anlage an die

Firma  
Dachdeckermeister Dirk Tschentscher  
Siedlung 9  
02994 Bernsdorf

zum Angebotspreis von 7.140,95 € Brutto zu erteilen.

## Beratungsergebnis

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Abweichender Beschluss
<b>Ausschuss 1</b>						
<b>Ausschuss 2</b>						
<b>Gemeinderat</b>						

Siehe Rückseite!

Begründung:

Es wird auf den Vergabevorschlag vom 10.02.2025 verwiesen.

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine nicht aufschiebbare Instandhaltung, um Schaden durch Feuchtigkeitseintrag zu verhindern.

Es wurden insgesamt 3 Angebote eingeholt.



# Gemeinde Oßling

mit den Ortsteilen  
Döbra Liebegast Lieske MilstrichOßlingScheckthalSkaskaTrado Weißig

## Vergabevorschlag

**Projekt** Dachfenstererneuerung Hausflurfenster Grenzstr. 9-11, 13-15

**Leistung:** Hausflur-Dachfenstererneuerung

Die Ausschreibung erfolgte als freihändige Vergabe.

Es wurden 3 Firmen in die Ausschreibung einbezogen. 3 Firmen reichten ein Angebot ein.

<b>Bieter Nr.</b>	<b>Firmenbezeichnung:</b>
01	Dachdeckermeister Christian Krumbiegel
02	Dachdeckermeister Dirk Tschentscher
03	Dachdeckermeister Rehor

### 1. Formale Angebotswertung

#### 1.1 Ermittlung auszuschließender Angebote aus zwingenden Gründen

-nicht rechtzeitig vorgelegte Angebote:	keine Angebote
-Fehlen von Preisangaben:	keine Angebote
-Leistungen nicht zweifelsfrei erkennbar:	keine Angebote
-Änderungen der geforderten Leistungen:	keine Angebote
-wettbewerbswidrige Absprachen:	keine Angebote
-nicht zugelassene Nebenangebote:	keine Angebote

Zwischenergebnis der 1. Wertungsstufe: keine Angebote sind auszuschließen

#### 1.2 Ermittlung auszuschließender Angebote aus fakultativen Gründen

-Fehlen geforderter Angaben oder Erklärungen:	keine Angebote
-Vorliegen von Insolvenz:	keine Angebote
-nicht gekennzeichnete Nebenangebote:	keine Angebote

Ergebnis der 1. Wertungsstufe: keine Angebote sind auszuschließen

## 2. Eignungsprüfung

Von den Bietern sind Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bekannt.

Ergebnis der 2. Wertungsstufe: kein Ausschluss von Angeboten

## 3. Prüfung der Angemessenheit des Preises

- Die Prüfung der Preise erfolgte nach einheitlichen Maßstäben.
- Die rechnerischen Prüfungen ergaben keine Rechenfehler.
- Die angebotenen Leistungen der Bieter entsprechen den geforderten Leistungen.
- Ein Missverhältnis zwischen angebotenen Preisen und zu erbringender Leistung ist nicht erkennbar.

Ergebnis der 3. Wertungsstufe: kein Ausschluss von Angeboten

## 4. Auswahl des Angebotes

Das Angebot der Firma „Tschentscher“ ist unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte hinsichtlich Qualität und Preis das wirtschaftlichste Angebot und somit zu beauftragen.

Nach rechnerischer Prüfung ergab sich folgender Stand:

Bieter Nr.	Firma	Angebot geprüft brutto
01	Fa. DDM Krumbiegel	10.939,02 €
02	Fa. DDM Tschentscher	7.140,95 €
03	Fa. DDM Rehor	8.057,78 €

Ergebnis der 4. Wertungsstufe: Angebot: Bieter Nr. 02

Dachdeckermeister Dirk Tschentscher  
Siedlung 9  
02994 Bernsdorf

mit einer Angebotssumme von **7.140,95 € brutto**.

Oßling, 10.02.2025

\_\_\_\_\_  
Johannes Nitzsche, Bürgermeister

**Ablageinformation:** Oßling\Aktenplan\6 - Bau- und Wohnungswesen, Straßen, Gewässer\60 - Bauangelegenheiten-Bauverwaltung\Bauvorhaben Gemeinde\Dachfenster Skaska - Hausflurfenster Grenzstr 9-11,13-15\Vergabevorschlag Hausflurfenster Grenzstr. 9-11, 13-15

# Gemeinderat Oßling

Index: 2584

Nummer: 48/08/2025

Abteilung: Gemeinderat

	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Beschlussvorlage</b>
<b>Beratungsfolge</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>
<b>Ausschuss 1:</b>		. .
<b>Ausschuss 2:</b>		. .
<b>Ortschaftsrat:</b>		. .
<b>Gemeinderat</b>  <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<b>5.4.</b>	<b>14.05.2025</b>

**Betreff: Stellungnahme zum Vorentwurf des BPlanes Rablitz-Rosenthal "Zerna Am Sägewerk"**

<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	der Verwaltung	<input type="checkbox"/>	der Fraktion
	<input type="checkbox"/>	des Ausschusses	<input type="checkbox"/>	des Ausschussmitgliedes

Der Gemeinderat Oßling gibt zum vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Rablitz-Rosenthal "Zerna - Am Sägewerk" in der Fassung vom 10.03.2025 im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB nachfolgende Stellungnahme ab:

Durch die vorliegende Planung werden die Belange der Gemeinde Oßling nicht berührt.

**Beratungsergebnis**

Einstimmig mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss-Vorschlag	Abweichender Beschluss
<b>Ausschuss 1</b>					
<b>Ausschuss 2</b>					
<b>Gemeinderat</b>					

## **BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL „ZERNA AM SÄGEWERK“**

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



Foto Juli 2024

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

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

**ARCHITEKTURBÜRO PALME** [www.architektin-palme.de](http://www.architektin-palme.de)

Bautzner Berg 36 • 01917 Kamenz • Tel. 03578 / 315319 • E-Mail: [Palme.Kamenz@t-online.de](mailto:Palme.Kamenz@t-online.de)



## Inhaltsverzeichnis

### 1. Grundlagen

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

### 2. Städtebauliche Planung

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

### 3. Grünordnerisches Konzept

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

### 4. Hinweise

### 5. Rechtsgrundlagen

### 6. Quellen- und Literaturverzeichnis

### Anlagen:

- Anlage 1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Anlage 2 Bestandserfassung/Entwicklungsbiotoptypen
- Anlage 3 Umweltbericht
- Anlage 4 Artenschutz

## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN „ZERNA AM SÄGEWERK“**

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

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

### **1. Grundlagen**

#### **1.1 Geltungsbereich**

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

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

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

Die Grenzen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2.567m<sup>2</sup>.

#### **1.2. Planungserfordernis und Zielstellung der Planung**

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

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

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

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht.

Ein Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag liegen als Anlagen bei.

#### **1.3. Stand der örtlichen/überörtlichen Planungen**

Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen

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

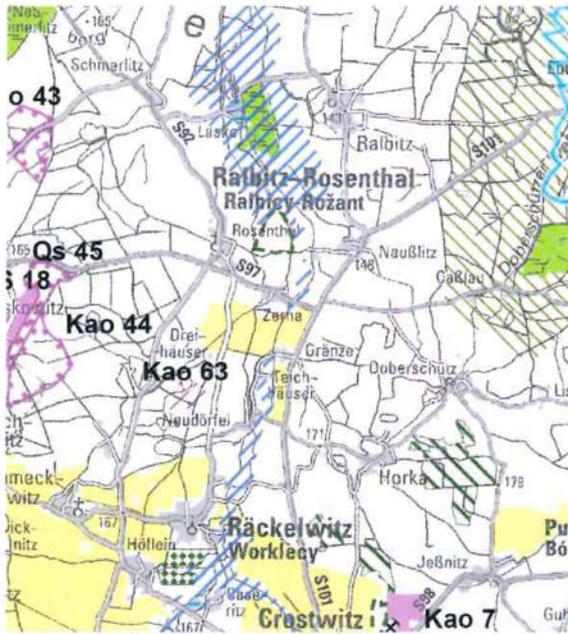


Abb.1 Regionalplan 6.12.2019

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

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der Verwaltungsverband „Am Klosterwasser“ hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



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

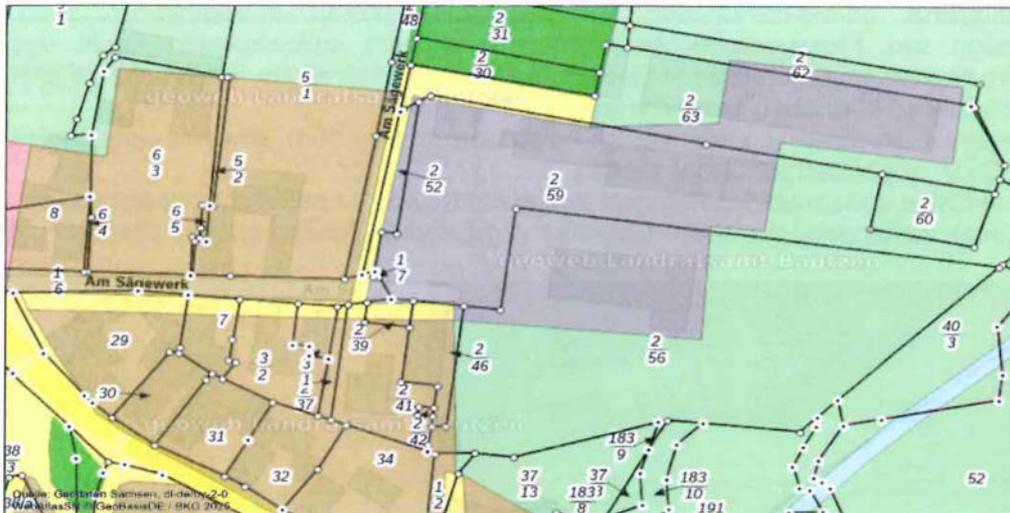


Abb.3 Flächennutzungsplan mit Flurstücken (Quelle Geoportal Landkreis Bautzen)

Im FNP ist die Planfläche unmittelbar an der vorhandenen Halle Am Sägewerk Nr.9 ca.3m nach Osten und 8m nach Süden als Gewerbe und sonst als Grünfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan von der Darstellung im FNP abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 1.4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Landkreis Bautzen in der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal am Ostrand des Ortsteiles Zerna und betrifft von Gemarkung Zerna Fl.Nr.2/56,2/59 und 1/7.

Die Erweiterungsfläche ist in der topografischen Karte als Gewerbefläche dargestellt. Im Süden schließen sich Flächen mit Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst 2.567m<sup>2</sup> und liegt bei einer Höhe von 146,5 -147,5m.

Lage des Plangebietes:

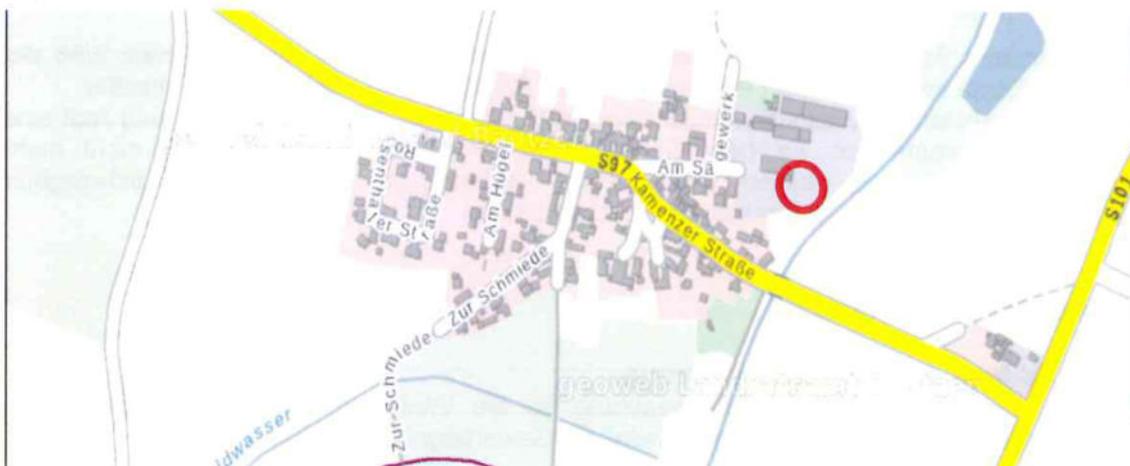


Abb. 4 Auszug WebAtlas SN (Quelle Geoportal Landkreis Bautzen)

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

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

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



Abb.5 Luftbild (Quelle Geoportal Landkreis Bautzen)

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

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

### Nutzungsbeschränkung Altlast

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

## 2. Städtebauliche Planungen

### 2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

#### Art der baulichen Nutzung:

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

#### Zulässig sind

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

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

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

#### Gebäudehöhen

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

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

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

#### Baugrenze

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig

#### Schallschutz

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

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

## 2.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dachgestaltung:

Im Gewerbegebiet gibt es keine Einschränkung hinsichtlich der Dachform.

### Freiflächen:

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

## 2.3. Erschließung

### Verkehrerschließung

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

### Flächen für Stellplätze:

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

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

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

### Ver-und Entsorgung

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

### Strom

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

### Abwasser

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

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

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

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

#### Trinkwasser

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die EWAG Kamenz.

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

#### Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen für Gewerbegebiete, dass im Brandfall 96m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Diese Menge muss über 2 Stunden verfügbar sein. Diese Menge kann im Löschbereich von 300m durch das öffentliche Trinkwassernetz, durch Entnahme aus dem Hydranten Am Sägewerk Nr.6 teilweise bereitgestellt werden. Der Rest wird aus dem Klosterwasser direkt gezogen. Der Gemeinde Ralbitz-Rosenthal stehen das notwendige Schlauch- und Pumpenmaterial sowie ein Tanklöschfahrzeug mit Fassungsvermögen von 2m<sup>3</sup> zur Verfügung.

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

#### Gasversorgung

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

#### Telekommunikation

Der Anschluss an die vorhandenen Telekomleitungen ist vorhanden.

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

## 2.4. Pflanzfestsetzungen

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

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

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

## 2.5 Flächenbilanz

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

Tabelle 1

### 3. Grünordnerisches Konzept

#### 3.1. Bestandserfassung

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

Der Ausgangszustand der Fläche ist als naturschutzfachlich wenig wertvoll einzuordnen.

#### 3.2. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

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

Mit dem B-Plan wird eine Fläche von 2.567m<sup>2</sup> am östlichen Ortsrand in den Innenbereich einbezogen, eine Bebauung und Versiegelung wird möglich. Beim Plangebiet handelt es sich um Schotter -bzw. Vegetationsarme Flächen.

### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope (BNatSchG, SächsNatSchG)

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

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des FFH-Gebietes:



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

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

Es befinden sich keine geschützten Biotope im Plangebiet

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

### 3.3. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

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

### Beschreibung

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

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

### Vorbelastungen

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

### Bewertung

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

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

Tabelle 2: im Bereich des B-Planes vorhandene Biotoptypen

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

### Mögliche Umweltwirkungen des Vorhabens

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

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

### Vermeidungsmaßnahmen

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

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

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

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

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

#### **4. Hinweise**

##### Bodenfunde

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

##### Bodenschutz

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

##### Baugrund

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

Sollte die Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein sind anfallende Niederschlagswasser zu fassen und einer dauerhaften funktionsfähigen Vorflut zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser könnte nach Fassung in einer Regenwasserzisterne in das Klosterwasser eingeleitet werden. Dazu ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen einzuholen.

##### natürliche Radioaktivität:

Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze festgeschrieben.

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

## 5.Rechtsgrundlagen des Planverfahrens

Der Bebauungsplan wird aufgestellt gemäß §2 BauGB.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Vorschriften zugrunde:

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

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

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

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

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

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

## 6.Quellen-und Literaturverzeichnis

### Literatur

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

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

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

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

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

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

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

### Gutachten, Behördenunterlagen

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

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

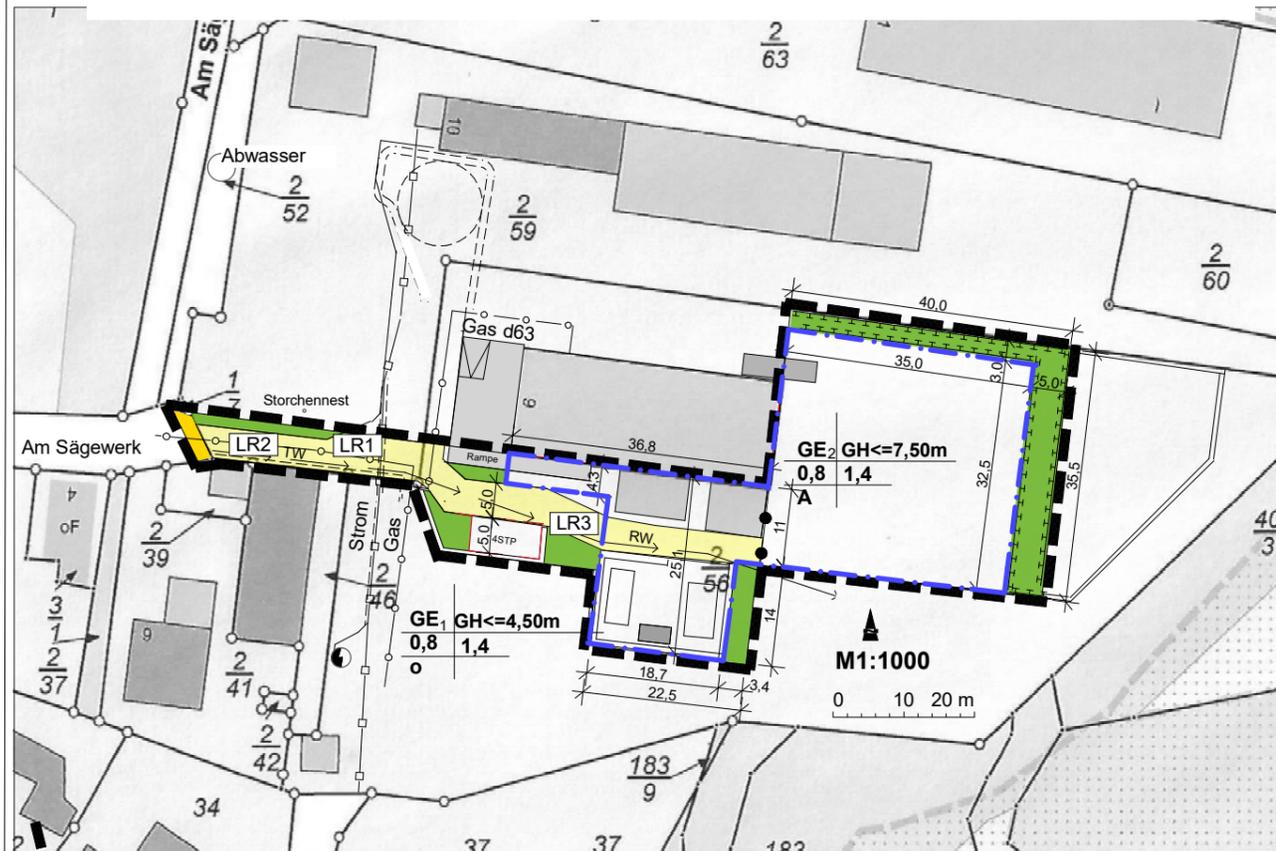
### Karten / Digitale Daten / Datenrecherchen im Internet

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

Geoportal Landkreis Bautzen

# BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL ZERNA AM SÄGEWERK

Vorentwurf 10.03.2025 Dipl.Ing.Architektin Palme



**Sonstige Planzeichen**  
 - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 - - - Stellplätze für PKW

**Hinweise**  
 ■ Gebäudebestand  
 2/56 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A, Planzeichenerklärung

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

**GE** Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgelegt.

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	
I	max.zulässige Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GFZ 1,4	max. mögliche Geschossflächenzahl
GRZ 0,8	max. mögliche Grundflächenzahl
GH 7,5m	max.zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe)
	Außenwandhöhe vom mittleren Niveau der angrenzenden Straße bis First höchstens

3. **Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

A abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Gebäudelängen bis 72m zulässig

— Baugrenze §23 (1) BauNVO

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

4. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)  
 ■ Straßenverkehrsfläche öffentliche  
 ■ Straßenverkehrsfläche privat

5. **Versorgungsanlagen und -leitungen** (§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

— TW — vorhandene Trinkwasserleitung  
 — Gas — vorhandene Gasleitung

— Strom — vorhandene Stromleitung

— RW — vorhandene Regenwasserleitung RW

#### Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

**LR1** Geh-Fahr-u.Leitungsrecht für Strom SachsenNetz GmbH  
**LR2** Geh-Fahr-u.Leitungsrecht für Trinkwasser ewag  
**LR3** Geh-Fahr-u.Leitungsrecht für RW Gemeinde Ralbitz -Rosenthal

6. **Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

■ Grünflächen §5Abs.2Nr.5 privat

#### Pflanzfestsetzungen

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Angelegt wird ein 3m-5m breiter Gehölzgürtel mit Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzliste.

zu verwendende Arten:

Sträucher:	Coryllus avelana (Haselnuss)	Prunus spinosa (Schlehe)
	Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Crataegus sp. (Weißdorn)	

- 6.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung**  
 Die Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30%Fugenanteil.)

- 6.2. **Rückhaltung von Niederschlagswasser**  
 Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten(Z.B.Zisternen) oder zu verwerten (als Brauchwasser) oder zu versickern.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung §89SächsBO

1. **Gestaltung des Daches**  
 Im Gewerbegebiet gibt es keine Einschränkung hinsichtlich der Dachform.
2. **Freiflächen**  
 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## C. Hinweise

### 1. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für das Grundstück erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstück entsprechend der SächsBO nachzuweisen.

### 2. Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

### 3. Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.  
 Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### 4. Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

### 5. Bohranzeige-/ Bohrergebnismittlungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

### 6. Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume 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.

### 7. Naturschutz

Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.  
 Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82Abs.2SächsBO folgende Pflanzperiode abzuschließen.  
 Die Beseitigung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1.März bis zum 30.September Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten) nicht gestattet.

#### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Ralbitz-Rosenthal "Zerna Am Sägewerk" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Planstand ..... sowie der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Ralbitz-Rosenthal, den ..... (Bürgermeister) ..... (Siegelabdruck )

#### BEKANNTMACHUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt Nr... vom ..... durch Abdruck ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2BauGB und §4Abs4SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44BauGB) hingewiesen worden.

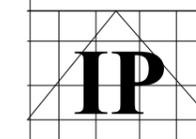
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ralbitz-Rosenthal, den ..... (Bürgermeister) ..... (Siegelabdruck )

# BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL ZERNA AM SÄGEWERK

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

Bearbeitung: Vorentwurf 10.März 2025



Architekturbüro Ilona Palme  
 Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz  
 Tel 03578 315319 Handy 01735826714  
 e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de

# Gemeinderat Oßling

Index: 2585

Nummer: 49/08/2025

Abteilung: Gemeinderat

	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Beschlussvorlage</b>
<b>Beratungsfolge</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>
<b>Ausschuss 1:</b>		. .
<b>Ausschuss 2:</b>		. .
<b>Ortschaftsrat:</b>		. .
<b>Gemeinderat</b>  <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<b>5.5.</b>	<b>14.05.2025</b>

## Betreff: Bestätigung der überplanmäßigen Ausgaben 2020

<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	der Verwaltung	<input type="checkbox"/>	der Fraktion
	<input type="checkbox"/>	des Ausschusses	<input type="checkbox"/>	des Ausschussmitgliedes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Jahresabschluss 2020 bestätigt der Gemeinderat Oßling die außer- und überplanmäßigen Ausgaben 2020 entsprechend der Anlage zur Beschlussvorlage.

## Beratungsergebnis

Einstimmig mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss-Vorschlag	Abweichender Beschluss
<b>Ausschuss 1</b>					
<b>Ausschuss 2</b>					
<b>Gemeinderat</b>					

Siehe Rückseite!

Begründung:

§79 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) regelt das Verfahren bei Abweichungen vom Haushaltsplan. Der Gesetzgeber unterscheidet dabei zwei Fallgruppen der über- und außerplanmäßigen Aufwendungen bzw. Auszahlungen:

1. Es besteht ein dringendes Bedürfnis und die Finanzierung bzw. Deckung ist gewährleistet und
2. Die Aufwendungen und Auszahlungen sind unabweisbar und die Finanzierung ist gesichert.  
Sind die Aufwendungen und Auszahlungen erheblich, bedürfen sie der Zustimmung des Gemeinderates.

Diese Erheblichkeitsgrenze wird in der Hauptsatzung festgelegt. Danach genehmigt der Bürgermeister über- und außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen bis 5.000 €, der Verwaltungsausschuss Vorgänge über 5.000 € bis 7.000 € und darüber hinaus ist der Gemeinderat zuständig.

Im Prüfbericht der LisKa Treuhand GmbH vom 15.11.2024 über die örtliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wird unter 5.2. Einhaltung des Haushaltplanes u.a. Folgendes ausgeführt:

"... Bei Beträgen ab TEUR 7 ist für Genehmigungen der Gemeinderat gemäß § 4 i.V.m. §§ 6-8 der Hauptsatzung zuständig.

Auskunftsgemäß wurden für die außer- und überplanmäßigen Ausgaben im Haushaltsjahr 2019 keine Beschlüsse gefasst. In den Folgejahren ist auf die korrekte Beschlussfassung zu achten. ..."

Daraufhin wurde das Buchwerk für das Haushaltsjahr 2020 noch einmal überprüft. Für einen Teil der genehmigungsrelevanten Buchungen lag die Beschlussfassung des Gemeinderates vor. Die fehlenden buchungsbegründenden Genehmigungen sollen nachgeholt werden. Die Auflistung ist als Anlage beigefügt.

Anlage zur Beschlussvorlage: 49/08/2025

Gemeinderatssitzung 14.05.2025

Nachgenehmigung über- und außerplanmäßiger Ausgaben im Haushaltsjahr 2020

Wert	bewilligtes Produktkonto	Bezeichnung	deckendes Produktkonto	Bezeichnung	Erläuterung
25.000,00 €	365101.445200	Eigene Einrichtungen- Kindertagesstätte Erstattung für Aufwendungen Dritter aus lfd. Verwaltungstätigkeit an Gemeinden	365101.431200	Eigene Einrichtungen- Kindertagesstätte Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an Gemeinden	Falscher Ausweis des Haushaltsansatzes für Gemeindeanteil KiTa- Betreuung in anderen Kommunen
10.800,00 €	365101.445200	Eigene Einrichtungen- Kindertagesstätte Erstattung für Aufwendungen Dritter aus lfd. Verwaltungstätigkeit an Gemeinden	365101.348200	Eigene Einrichtungen- Kindertagesstätte Erträge aus Kostenerstattungen von Gemeinden	Fehlender Planansatz für Betreuungskosten unserer Kinder in anderen Gemeinden, Deckung über Einnahmen aus Betreuung für Kinder der Nachbarkommunen
8.000,00 €	365102.445200	Hort "Knirpsenland" Erstattung für Aufwendungen Dritter aus lfd. Verwaltungstätigkeit an Gemeinden	365102.431200	Hort "Knirpsenland" Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an Gemeinden	Falscher Ausweis des Haushaltsansatzes für Gemeindeanteil Hort- Betreuung in anderen Kommunen
20.000,00 €	522002.424100	Wohnungswirtschaft  Bewirtschaftung des unbeweglichen Vermögens	522002.445700	Wohnungswirtschaft Erstattung für die Aufwendungen von Dritten aus lfd. Verwaltungstätigkeit (private Unternehmen)	Ansatzumbuchung- Ausweis der Bewirtschaftungspauschale BWG im Konto 424100
5.700,00 €	538001.422100	Schmutzwasserentsorgung Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens	538001.443100	Schmutzwasserentsorgung  Geschäftsaufwendungen	Kosten für Ausfall Pumpwerk Liebegast- Deckung über nicht benötigten Ansatz für Gebührenkalkulation
18.400,00 €	611001.437210	Steuern/ Allgemeine Zuweisungen Kreisumlage	611001.311100	Steuern/ Allgemeine Zuweisungen Allgemeine Schlüsselzuweisungen	Ansatzhöhung nach endgültiger Festsetzung Kreisumlage- Deckung über Mehreinnahmen Allgemeine Schlüsselzuweisungen

# Gemeinderat Oßling

Index: 2586

Nummer: 50/08/2025

Abteilung: Gemeinderat

		<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Beschlussvorlage</b>
<b>Beratungsfolge</b>	<b>TOP</b>	<b>Sitzungstermin</b>	
<b>Ausschuss 1:</b>		. .	
<b>Ausschuss 2:</b>		. .	
<b>Ortschaftsrat:</b>		. .	
<b>Gemeinderat</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<b>5.6.</b>	<b>14.05.2025</b>	

## Betreff: Spendenannahmen nach § 73 Abs. 5 der SächsGemO

<b>Beschlussvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	der Verwaltung	<input type="checkbox"/>	der Fraktion
	<input type="checkbox"/>	des Ausschusses	<input type="checkbox"/>	des Ausschussmitgliedes

Der Gemeinderat Oßling beschließt, die vorerst unter Vorbehalt angenommenen Spenden gemäß § 73 Abs. 5 SächsGemO anzunehmen und für den jeweils bestimmten Zweck zu verwenden.

Die Anlage zur Beschlussvorlage wird Ihnen als Tischvorlage nachgereicht.

## Beratungsergebnis

Einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Abweichender Beschluss
<b>Ausschuss 1</b>						
<b>Ausschuss 2</b>						
<b>Gemeinderat</b>						