

Gemeinde Doberschau-Gaußig
(Landkreis Bautzen)

Bebauungsplan
„Dorfzentrum Gaußig“

Begründung



November 2006

mit redaktionellen Korrekturen gemäß Abwägung vom 19.06.2007



PLANUNGSBÜRO BOTHE

1. Veranlassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig hat am 18.07.2006 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Ziel der Überplanung des zentralen Bereiches des Ortsteiles Gaußig ist es, den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die künftige Dorfgestaltung und besonders die Sanierung im innerörtlichen Bereich festzusetzen.

Die für das Dorfzentrum prägende Bausubstanz mit Kirche, Schloß, ehemaligem Volksgut einschließlich des Schloßparkes und aller ortsbildprägenden Einzelgebäude im Zusammenspiel mit den vorhandenen Freibereichen soll erhalten und gesichert werden.

Dabei wird insbesondere Wert auf eine angemessene Nachnutzung brachgefallener Bausubstanz gelegt, bei der der Charakter des Dorfes nicht zerstört werden soll und vor allem jegliche neue Nutzung zu keinen Konflikten mit bestehenden benachbarten Nutzungen führen darf.

Für die geplante Nutzung des Schlosses, als Beherbergungs- und Schulungsstätte von überregionaler Bedeutung sollen eventuell störende Einflüsse durch mögliche andere gewerbliche Nutzungen vermieden werden.

Gleichzeitig ist auf eine qualitativ anspruchsvolle Gestaltung der Bausubstanz und der sie umgebenden Freiflächen hinzuwirken. Relativ umfangreiche gestalterische Festsetzungen bilden dafür den entsprechenden Rahmen.

Es wird angestrebt, die ehemalige Parkgaststätte und das derzeit unbewohnte Nachbargebäude wieder zu nutzen und dafür ein angemessenes Konzept zu entwickeln. Dieser Baukörper ist allein schon aufgrund seiner Größe für das typische Erscheinungsbild des Dorfzentrums von herausragender Bedeutung.

2. Verfahrensrechtliche Erläuterungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem verbindlich vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig entwickelt und erlangt somit seine Rechtskraft entsprechend den Vorschriften des § 10 Abs. 3 BauGB durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Gebiet erfolgt, das planungsrechtlich nach § 34 zu beurteilen ist und der sich an der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern wird, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Bei diesem Vorhaben wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Landschaftsplanes in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind, so dass gemäß § 6 Abs. 2 SächsNatSchG auch von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes abgesehen werden kann.

Die Auseinandersetzung mit den Fragen von Eingriff und Ausgleich ist im Innenbereich nicht erforderlich.

Gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG sind auf das Verfahren im Innenbereich (§ 34 BauGB) die §§ 18 bis 20 BNatSchG nicht anzuwenden.

09250551	Gaußig, An der Kirche 8, Flst.-Nr. 64	Repräsentatives Wohnhaus in offener Bebauung, mit Mittelrisalit, Putzgliederung, Putz-/Stuckornament, Balkon mit Giebelbekrönung, Zahnfries; vergleichsweise aufwendig gestaltet; ortsbildprägend
09251114	Gaußig, An der Kirche 12, Flst.-Nr. 71c	Wohnstallhaus mit seitlich vorkragendem Baukörper, OG Fachwerk, verputzt; Beispiel für im Ortsbild selten gewordene ursprüngliche Bebauung
09251991	Gaußig, Im Gut 4, Flst.-Nr. 1/7	Gutsanlage mit Häusern und Ställen mit Krüppelwalmdächern, Korbbogenportale; ortsbildprägend

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in unveränderter Form über das vorhandene Straßennetz.

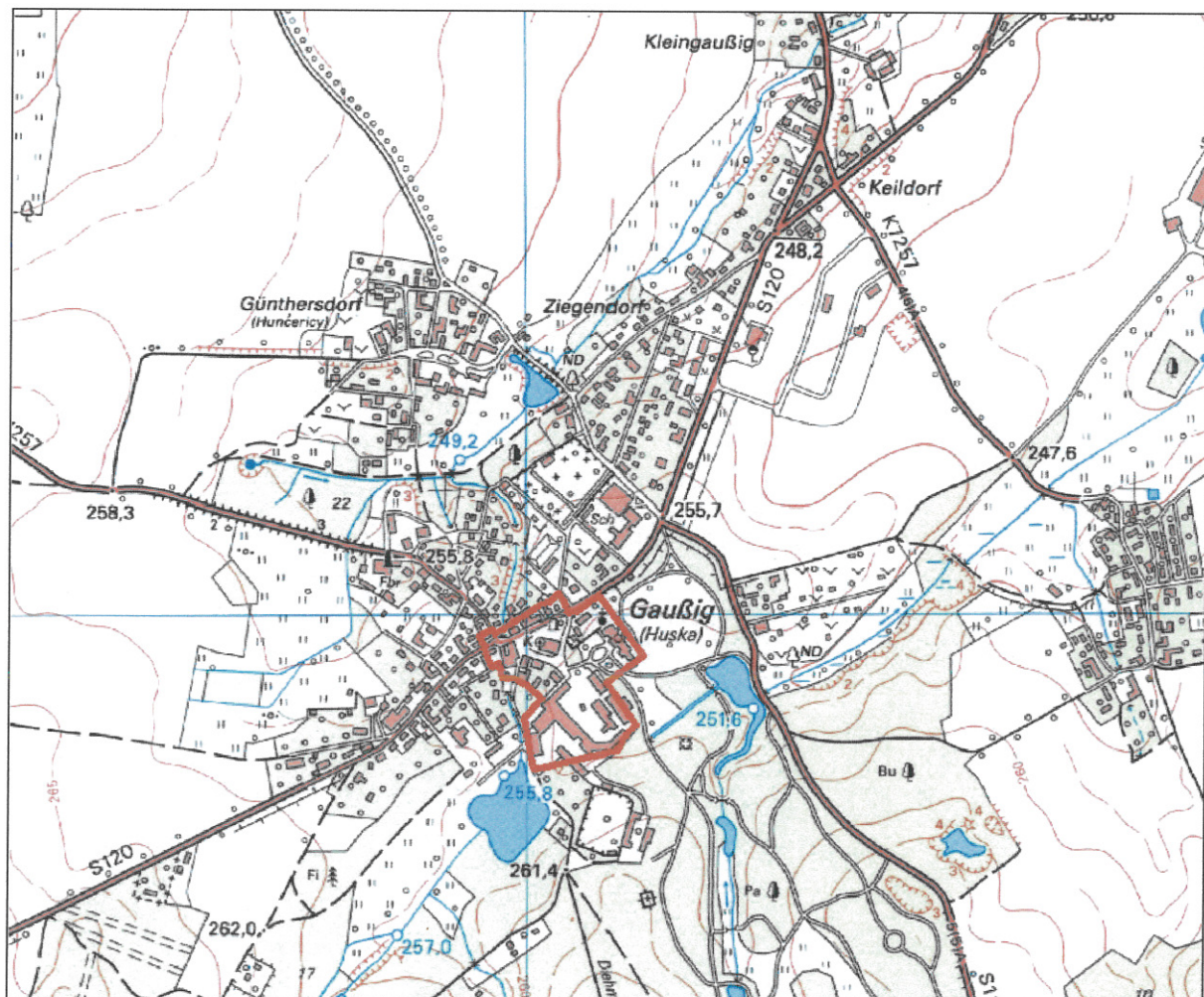
Die technische Ver- und Entsorgung ist ebenfalls über das vorhandene Erschließungssystem für alle Medien als gesichert zu betrachten.

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

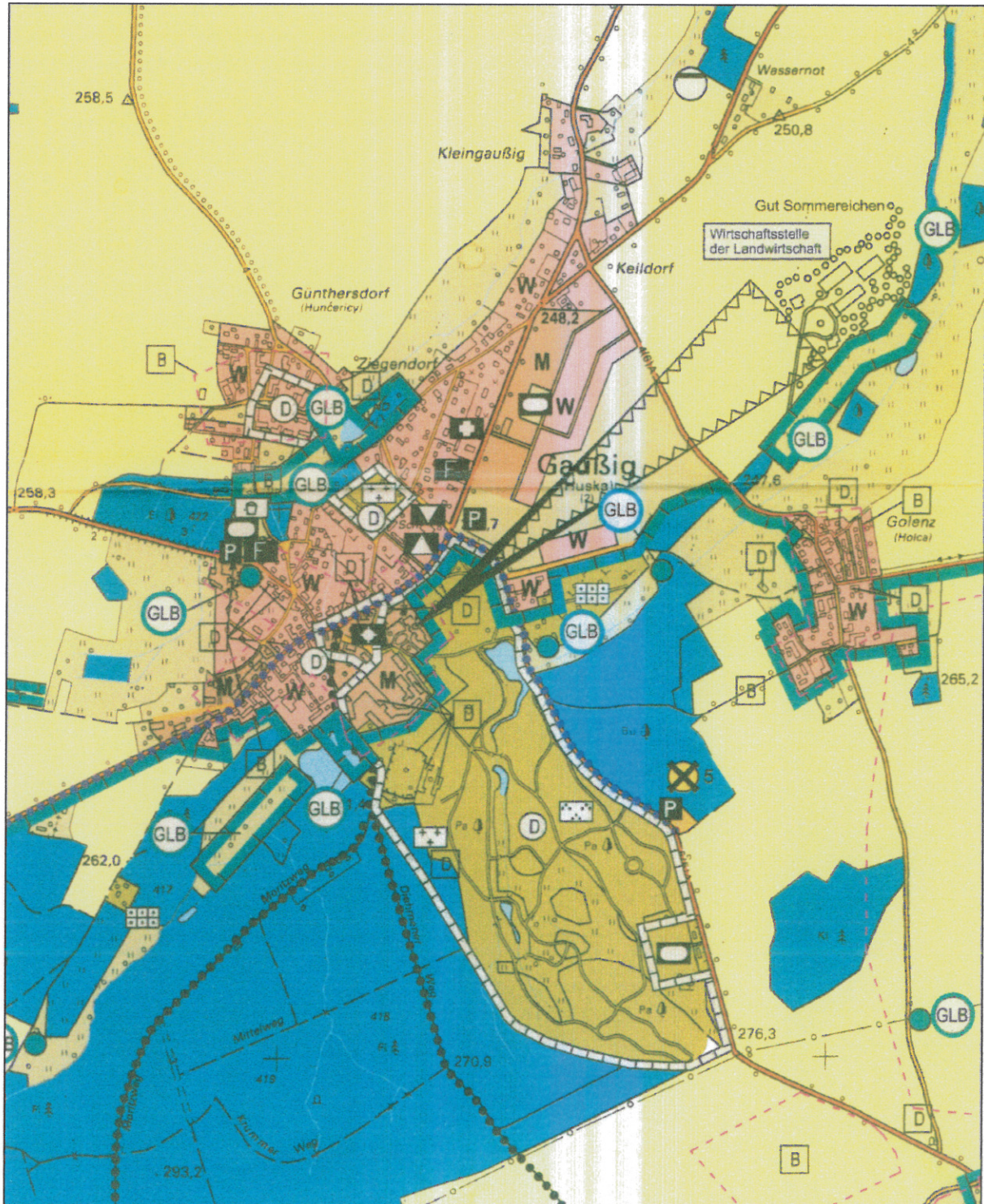
Das Plangebiet beinhaltet den zentralen Bereich des Ortsteiles Gaußig mit den Flurstücken 1/2, 1/11, 1/12, 1/14, 9, 11/2, 11/3, 11/4, 71c, 73, 74, 79/2, 370/1, 372/4, 372/10 und Teile der Flurstücke 1/13, 6, 10, 11/1, 12/2, 38, 64, 65, 66, 68/1, 372/2, 372/9 der Gemarkung Gaußig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von 3,55 ha.

Übersichtsplan (M 1 : 10 000)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M. 1 : 10 000)



4. Städtebauliches Konzept

Die planungsrechtlichen Festsetzungen konzentrieren sich entsprechend der allgemeinen Zielstellung im wesentlichen auf zwei Schwerpunkte; auf die zulässige Art der baulichen Nutzung und die mit den gestalterischen Festsetzungen erlassenen örtlichen Bauvorschriften.

Das typische Erscheinungsbild des Ortes soll für die Zukunft bewahrt bleiben. Dieses historische Erbe, das die jeweiligen Orte in der Region so unverwechselbar macht, gilt es zu erhalten und mit Hilfe angemessener Sanierung und Nachnutzung durch eine dauerhafte Wiederbelebung den Fortbestand historischer Siedlungsstrukturen zu sichern.

Den Gefahren, dass durch unsachgemäße und unangemessene bauliche Maßnahmen und Veränderungen das städtebauliche Gefüge zerstört werden kann, soll damit gezielt entgegengewirkt werden.

Funktionsverluste, Abwanderung, tiefgreifende Veränderungen der landwirtschaftlichen Lebens- und Produktionsweise, die mit den strukturellen gesellschaftlichen Veränderungen verbunden sind, gilt es durch gezielte Maßnahmen der Umgestaltung abzufangen.

Dabei sollen entsprechende Förderung und Unterstützung privater Initiativen zur Erhaltung und Wiederbelebung aller dörflichen Strukturen einen wesentlichen Beitrag leisten.

Da dies nicht ohne entsprechende planerische Grundlage möglich ist, bei der die wichtigsten Eckpunkte und Regeln festgeschrieben werden, soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes diese Richtschnur vorgelegt werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an der mit dem Flächennutzungsplan vorgegebenen Darstellung der künftig beabsichtigten Nutzung. Dabei wird mit der Festsetzung der Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) die möglichen Nutzungen präzisiert.

Gemäß den §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden Positivlisten von Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt, die gewährleisten, dass eine angemessene Nachnutzung möglich ist und gleichzeitig ausgeschlossen wird, dass eine Störung entsprechender Nachnutzungen durch andere gewerbliche Nutzungen die beabsichtigte Wiederbelebung brachgefallener Substanz verhindert bzw. zu Konflikten in der Zukunft führt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich auch weiterhin entsprechend den Vorschriften des § 34 BauGB.

Besonderes Augenmerk wird darüber hinaus auf die gestalterischen Festsetzungen gelegt, weil nur auf diese Weise die Einflussmöglichkeit der Gemeinde zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen sicherzustellen ist.

Es geht nicht darum, die Gestaltungsfreiheit der einzelnen Eigentümer einzuschränken, sondern nur darum, die grundsätzlichen als notwendig erkannten Gestaltungsprämissen zur Sicherung und Erhaltung des historischen Ortsbildes für alle künftigen Maßnahmen vorzugeben. Das betrifft z. B. die Gebäudestellung, die Baukörpergestaltung einschließlich der Dachausbildung bis hin zu einer dem Ortsbild angemessenen Freiflächengestaltung.

Alle diese Vorschriften gelten mit dem bestehenden Bebauungsplan unabhängig davon, ob es sich um Vorhaben bzw. Maßnahmen handelt, die nach der Sächsischen Bauordnung verfahrensfrei (nicht genehmigungspflichtig) sind oder nicht.

Der westliche Teil des Plangebietes wird vom Gaußiger Wasser, einem Gewässer 2. Ordnung, durchflossen.

Gem. § 50 SächsWG sind dessen Gewässerrandstreifen, da hier innerorts gelegen, in einer Breite von beidseitig 5 m geschützt. Sollten darin geltende Verbote die Plandurchführung behindern, können von der unteren Wasserbehörde auf Antrag sowohl schmalere Gewässerrandstreifen festgesetzt als auch Befreiungen von den Verboten nach Prüfung der genauen Umstände zugelassen werden.

Neben den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sind selbstverständlich die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes bei allen baulichen Veränderungen zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich eine Reihe von Kulturdenkmalen, deren Erhalt und sachgemäße Sanierung als ebenfalls wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde angesehen werden muss.

Aktueller Auszug aus der Denkmalliste:

Objekt-Nr.	Adresse/Flurstück	Bezeichnung/Kurzcharakteristik
09251981	Gaußig, Flst.-Nr. 74	Kriegerdenkmal; Obelisk für die Gefallenen des I. Weltkrieges
09251980	Gaußig, Flst.-Nr. 74	Martinskirche; Evang. Dorfkirche; Saalkirche mit barockem Westturm, rundbogige Fenster in zwei Geschossen; mit Flachdecke; mit ältester originaler Eule-Orgel (Opus 2); Flügelaltar um 1480
09251998	Gaußig, An der Kirche 14, Flst.-Nr. 79/2	ehem. Orangerie mit Schloßanlage
09251983	Gaußig, An der Kirche 2, Flst.-Nr. 79/1	neoromanische Schloßkapelle mit Zentralbaucharakter, verbunden mit Schloß
09251982	Gaußig, An der Kirche 2, Flst.-Nr. 79/1	Schloß Gaußig; Schloß mit dreiachsigem Anbau und Parkanlage; Schloß mit ausgeprägten Mittel- und Seitenrisaliten, überhöht durch Mansarddächer; Fassade lediglich durch Eckquaderung und Fensterbekrönungen ornamentiert
09251992	Gaußig, An der Kirche 3, Flst.-Nr. 6	Stattliches Pfarrhaus in offener Bebauung; mit Fledermausgaupen, Putzgliederung
09252321	Gaußig, An der Kirche 7a, Flst.-Nr. 11/2	Parkgaststätte; Gasthof und angebautes Wohnhaus, durch Torbogen verbunden; Gasthof dreigeschossig; ortsbildprägendes Ensemble, ortshistorisch bedeutend