

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	16.01.2019
Gemeinde:	Gemeinde Doberschau Gaußig Hauptstraße 13, OT Gnaschwitz 02692 Doberschau-Gaußig
Gemarkung:	Gaußig

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“

Planteil A / B – Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	16.01.2019
Gemeinde:	Gemeinde Doberschau Gaußig Hauptstraße 13, OT Gnaschwitz 02692 Doberschau-Gaußig
Gemarkung:	Gaußig

1. Erweiterung Bebauungsplan "Bautzener Straße"

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

WA	II
0,4	TH 7,0m
SD/WD/ZD	
0,4	Grundflächenzahl
TH 7,0 m	max. Traufhöhe
II	max. Zahl der Vollgeschosse
SD/WD/ZD	Satteldach/Walmdach/Zelddach
E	nur Einzelhäuser zulässig

Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

G private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhalt der bestehenden, straßenbegleitenden Bäume
	Anpflanzen von Bäumen (standortgerechte, einheimische Laub- oder Obstbäume)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitungen (Wasserversorgung PVC DN 80)*

sonstige Planzeichen

	mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Medienträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Bautzener Straße" (21.03.2016 genehmigt)
	festgesetzte Hauptstrichrichtung
	Bestandsgebäude
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (Bestand)
	geplante Flurstücksteilung
	Bemaßung in m

* Nachrichtliche Übernahme. Für die tatsächliche Lage wird keine Gewähr übernommen.

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

B I a) Art und Maß der baulichen Nutzung

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO]

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 1 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA).
- 1.2 Gemäß § 4 (1) i.V.m. § 4 (2) Pkt. 1 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.
- 1.3 Nicht zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 u. 19 BauNVO]

- 2.1 Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, ist gemäß § 16 BauNVO i.V.m. § 19, 20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Einträge mit Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt Traufhöhe, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf die Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße Abzweig "Bautzener Straße" mittig vor jedem Baugrundstück (unterer Bezugspunkt). Als Traufhöhe (TH) wird der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut angenommen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf nicht überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) u. § 23 BauNVO]. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO]

- 3.1 Nach § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 3.3 Nebenanlagen im Sinne § 12 und § 14 BauNVO sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

B I b) Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen

4 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 - 14 BauGB i.V.m. § 12 (1) BauNVO]

- 4.1 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche "Bautzener Straße" zugelassen.

B I c) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

- 5.1 Auf der Erschließungsstraße Abzweig "Bautzener Straße" wird zugunsten der Medienträger ein Leitungsrecht als zu belastende Fläche eingeräumt.

B I d) Schutzbestimmungen

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

- 6.1 Auf den zwei südlichen Baugrundstücken im Plangebiet, sind überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) und schutzbedürftige Räume (Wohnräume) mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen so anzuordnen, dass sie mindestens ein Fenster auf der zur S 120 "Bautzener Straße" abgewandten Gebäudeseite haben. Alternativ können überwiegend zum Schlafen genutzte Räume und schutzbedürftige Räume (Wohnräume) mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen so angeordnet werden, dass sie nur Fenster an den anderen Fassaden haben, wenn diese Räume mit einer schalldämmten Belüftung ausgestattet sind.

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 (1) Nr. 1 SächsBO]

- 1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind Sattel-, Walmdach und Zeldächer zugelassen. Unzulässig sind Flachdächer.
- 1.2 Die Dächer der Hauptgebäude mit einem Vollgeschoss sind mit einer Neigung von 15° bis 48° auszubilden, mit zwei Vollgeschossen maximal 25°. Für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zugelassen.
- 1.3 Die Farbgestaltung der Bedachung sind mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen. Entsprechend muss die Bedachung in Rot-, Schwarz- oder Grautönen ausgeführt werden. Es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen.
- 1.4 Die Außenwände der Gebäude sind in gedeckten, hellen Farbönen auszuführen. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
- 1.5 Reine Blockhäuser aus Rundstämmen sind unzulässig.
- 1.6 Die Hauptgebäude sind entsprechend der im Planteil A festgesetzten Hauptstrichrichtung auszurichten.

2 Einfriedungen

- 2.1 Grundstückseinfriedungen sind mindestens 0,5 m von der festgesetzten Verkehrsfläche "Bautzener Straße" abzurücken.
- 2.2 Einfriedung aus geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig.

B III Grünordnerische Festsetzungen

1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 1.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) und als Gärten zu gestalten. Je 150 m² bebauter Fläche ist mind. ein standortgerechter Laubbau oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zwischen den künftigen Baugrundstücken ist eine ein- bis zweireihige Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten, gemäß Pflanzliste anzulegen.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung innerhalb der festgesetzten Fläche ist mindestens zweireihig auszubilden.
- 1.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 2.1 Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentliche Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Pflanzliste

Sträucher	Bäume		
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss	<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	- Weißdorn	<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Gewöhnlicher Spindelstrauch	<i>Betula pendula</i>	- Sandbirke
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe	<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Rosa carina</i>	- Gemeine Heckenrose	<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder	<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

HINWEISE

Baugrund

Um grundsätzlich Planungs- und Kostensicherheit für die angestrebten Bauvorhaben zu erlangen, wird empfohlen projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen zu lassen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit des Standortes aus Sicht der Tragfähigkeit des Untergrundes zu erhöhen.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) zuzusenden. Es wird auf § 11 (Geow. Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes verwiesen.

Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA Sax (<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/40662.htm>) erfolgen.

Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen, elektrotechnische Anlagen, Gasversorgungsanlagen, Schmutzwasserleitungen etc.) sind entsprechend der jeweiligen Abstandsformulierungen der Medienträger sowie den in DIN-Normen und DVGW-Richtlinien vorgegebenen Mindestabständen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Umverlegungen von Leitungsbeständen sind mit den jeweiligen Medienträgern abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das DWA Merkblatt 162 „Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser der Dach- und nicht gewerblich genutzten befestigten Grundstücksflächen sowie von Wohnstraßen, Rad- und Gehwegen ist gemäß der Erlaubnisverfahrens-Verordnung vom 12.09.2001 unter der Berücksichtigung der dort benannten Voraussetzungen erlaubnispflichtig. Das Vorliegen der Voraussetzungen an das schadhafte Versickern gemäß § 6 ErtfBauV 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 nachzuweisen.

Bei einer Versickerung von Oberflächen-/Niederschlagswasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass eine schadhafte Versickerung erfolgt bzw. Vermänsungserscheinungen, Tragfähigkeitsverluste und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Durch die Zufahrt dürfen die vorhandenen Wasserablenkungseinrichtungen sowie der Wasserabfluss von der Straße und den straßenbegleitenden Grundstücksteilen nicht beeinträchtigt werden. Es sind daher, Untersuchungen zur Eignungsprüfung des geologischen Untergrundes durchzuführen. Die Planung möglicher Versickerungsanlagen sollte entsprechend durchgeführt werden.

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.

Das Einleiten von Stoffen, z. B. Niederschlagswasser, in ein Gewässer sowie andere Gewässerbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 und 9 WHG. Das notwendige Einleitbauwerk bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG.

Beseitigung von Gehölzen

Der Gehölzbestand ist aufgrund seiner Struktur als Brut- und Niststätte für europäische Vogelarten sehr geeignet. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit zu stören. Des Weiteren ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz das Beseitigen oder das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Dies gilt auch, wenn eine ansonsten nötige Fallgenehmigung der Gemeinde bereits vorliegt. Erforderlichenfalls ist in dieser Zeit auf schriftlichen Antrag eine zusätzliche Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Radonenschutz

Hinsichtlich der radiologischen Situation in der Gemeinde Doberschau-Gaußig, Ortschaft Gaußig ist in dem Gebiet wahrscheinlich eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft vorhanden. Künftige Bauherren sollen vorsorglich über mögliche Radon Schutzmaßnahmen in Kenntnis gesetzt werden.

Bei geplanten Neubauten ist generell einen Radonstatus vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radon Schutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonenschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle, Joliot-Curie-Straße 13, 06301 Bad Schlema; Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz; Telefon: (0371) 46124-2217 Telefax: (0371) 46124-299; E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de; Internet: www.smul.sachsen.de/btUl

Straßenbau

Für die Staatsstraße S 120 bestehen Ausbauplanungen. Die bestehende Straßenbauplanung muss bei der weiteren Planung (Lage- und Höhenordnung der an die S 120 angrenzenden Bebauung) berücksichtigt werden. Die eingetragene Zufahrt wurde im Ergebnis des bestehenden Bebauungsplanes "Bautzener Straße" realisiert. Die auf dem Straßengrundstück der S 120 bei Stat.-km 1,262 vorhandene Befestigung (Alverlauf der Zufahrt) ist zurückzubauen. Außerdem ist es von Bedeutung, dass die Zufahrt den baulichen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung, den anerkannten Regeln der Technik gemäß § 22 Abs. 3 Sächsisches Straßengesetz entspricht.

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.

Bei Raumbezugspunkten ist der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 34, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden, Tel. 035118283-3425 oder 3421 zuständig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Bescheinigung des Landkreises Bautzen
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechen dem katastermäßigen Bestand vom ____201__ und gelten nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kamenz, Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

2. Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat am ____2018__ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde örtlich bekannt gemacht.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Auslegung vom ____2018__ bis ____2018__.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ____2018__ bis ____2018__.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der Umweltbericht i.d.F.v. ____2018__ wurden durch den Gemeinderat gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ____2018__ beschlossen.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

6. Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf
Der Entwurf des Bebauungsplanes (i.d.F.v. ____2018__ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ____2018__ für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden über den Aushang vom ____2018__ bis ____2018__ örtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht freistrettig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden zum Entwurf
Die Unterrichtung der betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am ____2018__. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom ____2018__ bis ____2018__.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

8. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes
Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat am ____2020__ gefasst. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Einsender der Stellungnahmen erfolgte am ____20__.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Satzung zum Bebauungsplan i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am ____20__ beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung i.d.F.v. ____20__ wurde durch den Gemeinderat am ____2018__ gebilligt.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

10. Das Landratsamt Bautzen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ____201___AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Kamenz, Siegel/ Unterschrift

11. Ausfertigung der Satzung
Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SächsGemO am _____ ausfertigt.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

12. Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Mitteilungsblatt des Landkreises Bautzen am ____20__ und über Aushang vom ____20__ bis ____20__ örtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Doberschau-Gaußig, Bürgermeister

1. Erweiterung Bebauungsplan "Bautzener Straße"

Planteil A / B - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

PLANUNGSSTAND:	Satzung		
PLANFASSUNG:	16.01.2019		
GEMEINDE:	Doberschau-Gaußig Haußstraße 13, OT Gnaschwitz 02692 Doberschau-Gaußig	PLANER:	Landschaftsarchitektur Panse Martin-Hoop-Straße 12 02625 Bautzen
GEMARKUNG:	Gaußig		
MASSTAB:	M 1:500		

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“

Planteil C – Begründung des Bebauungsplanes

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	16.01.2019
Gemeinde:	Gemeinde Doberschau Gaußig Hauptstraße 13, OT Gnaschwitz 02692 Doberschau-Gaußig
Gemarkung:	Gaußig

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung	1
2 örtliche Gegebenheiten	2
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	4
2.3 Erschließung.....	4
3. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	5
3.1 Landesentwicklungsplan	5
3.2 Regionalplan.....	7
3.3 Flächennutzungsplan	7
4 Schutzgebiete und –bestimmungen	8
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	8
4.2 Radonschutz.....	8
4.3 Bodenschutz.....	8
5 Städtebauliche Konzeption.....	8
5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO).....	8
5.2 Erschließung.....	9
5.2.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
5.2.2 Ver- und Entsorgung	9
5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz.....	12
6 Begründung der Festsetzungen	13
6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen – Begründung	13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
6.1.4 Verkehr-, Ver- und Entsorgungsanlagen	14
6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung.....	14
6.3 Grünordnerische Festsetzungen	15
7 Flächenbilanz	15
8 Bodenordnung.....	16
9 Quellen	17

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig beabsichtigt das vorhandene Wohngebiet „Bautzener Straße“, Richtung Ortskern Gaußig geringfügig zu arrondieren, um den gemeindlichen Eigenbedarf an speziellen Wohnbauflächen gerecht zu werden. Die dort befindliche Baulücke zwischen dem Siedlungskern im Osten und den angrenzenden Bauflächen im Westen, beschränkt sich auf eine Flächengröße von etwa 0,34 ha, welche durch die geringfügig geplante Wohnbebauung geschlossen werden soll.

In Gaußig besteht der örtliche Bedarf an preiswerten, kleinen Wohnungen und Einfamilienhäusern. Als geeignet wurde die potenzielle v. g. Wohnbaufläche nördlich der Bautzener Straße ermittelt. In der Gemeinde Doberschau-Gaußig, speziell der Ortschaft Gaußig, stehen keine (geeigneten) Baugrundstücke für kleine Einfamilienhäuser zur Verfügung. Die im Ort vorhandenen Bauflächen sind vollständig veräußert und z. T. bereits bebaut. Das Wohngebiet „Wohnpark am Schloss“ ist vollständig veräußert bzw. bebaut. Der Gemeindeverwaltung liegen hierzu Notarverträge vor. Auf der Fläche des Wohngebietes „Bautzener Straße“ sind alle Bauflächen veräußert und zwei der Grundstücke bebaut. Die Bebauung der anderen verkauften Grundstücke wird in absehbarer Zeit erfolgen. Ein weiteres Wohngebiet in der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist „Preuschwitzer Berg II“ in Doberschau, welches ca. 6 km östlich von Gaußig entfernt liegt. Auch hier sind etwa 2/3 der Baugrundstücke bereits veräußert bzw. bebaut. Seit die Erschließung im Wohngebiet vollständig gesichert ist, ist die Nachfrage der vorhandenen Baugrundstücke beständig.

Die Nachfrage und der örtliche Bedarf nach spezifischer Wohn- und Lebensqualität im Gemeindegebiet, speziell im Ort Gaußig begründen sich mit der vorhandenen, gut ausgebauten Infrastruktur. Neben zahlreichen, verschiedenen ansässigen medizinischen und dienstleistenden Einrichtungen (u.a. Bäcker, Kiosk, Fleischer) zählt das evangelische Schulzentrum mit einer Grund- und Mittelschule sowie einem Gymnasium, zu einem der wichtigsten Schulstandorte und Arbeitgeber im ländlichen Raum, westlich der Stadt Bautzen im Gemeindegebiet Doberschau-Gaußig. In den letzten Jahren hat sich das Schulzentrum, aufgrund steigender regionaler Nachfrage vergrößert, so dass ein erhöhter Wohnbauflächenbedarf, vor allem für Familien mit schulpflichtigen Kindern aber auch für Alleinstehende (bspw. berufstätige Lehrer) besteht. Aufgrund der v. g. Aspekte, sieht die Gemeinde den gemeindlichen Bedarf zusätzlichen Wohnraum in zentraler Lage in Gaußig zu schaffen. Lange Anfahrtswege aus den umliegenden, gemeindlichen Ortschaften werden vermieden und eine fußläufige Erreichbarkeit zu den verschiedenen Angeboten im Ort gewährleistet. Ziel ist es, dass bestehende ländliche Wohnen an einem konzentrierten Standort geringfügig zu erweitern und den spezifischen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in entsprechend kleinen Eigenheimen in der Gemeinde zu gewährleisten. Hinsichtlich der guten Anbindung und Erschließung ist die Fläche für das Errichten ländlicher sowie barrierefreier Einfamilienhäuser mit kleinen Grundrissen demnach gut geeignet.

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig beabsichtigt mit dem Bebauungsplan die spezifischen Ansprüche der örtlichen Bevölkerung an flexible und zeitgemäße Wohnverhältnisse mit kleinen Grundrisslösungen Rechnung zu tragen. Die Gemeinde soll die Möglichkeit haben, sich geringfügig zu entwickeln. Gemäß dem Eigenbedarf wird beabsichtigt, den spezifischen ländlichen Standard zu halten, zu stabilisieren und ggf. geringfügig zu entwickeln. Diese ländlichen Strukturen und der spezifische Eigenbedarf können in der Gemeinde Doberschau-Gaußig, FBodenspeziell Gaußig als zentral erschlossener Ort im Gemeindegebiet, gewährleistet und gedeckt werden. In Anbindung an die bestehende Wohnbebauung in Gaußig sollen nördlich der S 120 „Bautzener Straße“ maximal 5 Einfamilienhäuser bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches bauplanungs- und bauordnungsrechtlich verbindliche Regeln zur Bebauung und Erschließung fest und regelt verbindlich die geordnete städtebauliche Entwicklung im Ort Gaußig der Gemeinde Doberschau-Gaußig. Mit der Bebauung wird die organische Siedlungsentwicklung fortgeführt. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

Die direkte Lage angrenzend an bestehende Siedlungseinheiten und die Anbindung an die S 120 einschließlich Medien bieten optimale Voraussetzungen für eine Verdichtung der Siedlung bzw. „Lückenschließung“.

Mit der Sicherung von spezifischen, kleinen Baugrundstücken verfolgt die Gemeinde Doberschau-Gaußig auch das Ziel, die Bevölkerungszahlen in der Ortschaft und der Gemeinde gemäß dem Eigenbedarf langfristig zu stabilisieren. Entsprechend muss neuer, zeitgemäßer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden, der vor allem gemeindeeigenen jungen Bauwilligen ermöglicht ansässig zu werden und eine Familie zu gründen. Zur Thematik der Einwohnerentwicklung besteht mit der Gemeinde Göda die Absicht, eine Demografie-Studie für beide Gemeindegebiete zu erarbeiten. Dafür ist bereits ein fachspezifisches Planungsbüro engagiert, welches u.a. die Einwohnerentwicklung und Bauflächenbilanzen in den Gemeinden untersucht. Im Zuge dieser Studie, werden die v. g. Themen intensiv betrachtet und präziser analysiert. Mit Hilfe von städtebaulichen Kalkulationen, bezüglich der zur Verfügung stehenden sowie benötigten Wohnbauflächen in der Gemeinde Doberschau-Gaußig, soll die Studie künftig als Grundlage für die weitere bedarfsgerechte Entwicklung der Gemeinde dienen. Voraussichtlich Ende 2019/ Anfang 2020 soll diese Studie für die Gemeinden vorliegen. Es ist ein langwieriger Prozess, der Zeit und präzises sowie konzentriertes Arbeiten erfordert. Gemäß § 28 (2) Grundgesetz ist die Gemeinde frei im Festlegen des Zeitraums und veröffentlichen der Ergebnisse der Studie, aber es besteht die Absicht als sonstige städtebauliche Planung diese Studie beschließen zu lassen.

Die 1. Erweiterung B-Plan „Bautzener Straße“ soll den gegenwärtig bestehenden Wohnbedarf in der Ortschaft Gaußig decken. Es bestehen derzeit Nachfragen an kleinen, preiswerten Wohnbaugrundstücken (Anfragen bei Eigentümer), welche durch das Plangebiet sichergestellt werden können.

In der öffentlichen Ratssitzung der Gemeinde Doberschau-Gaußig am 27.02.2018 wurde dazu der Beschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes im Ort Gaußig gefasst.

2 örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Doberschau-Gaußig ist eine Gemeinde in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Gemeinde liegt südwestlich der großen Kreisstadt Bautzen.

Die Ortschaft Gaußig befindet sich im Westen der Gemeinde Doberschau-Gaußig, westlich der S 119 an der S 120 „Bautzener Straße“ und ist größtenteils von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

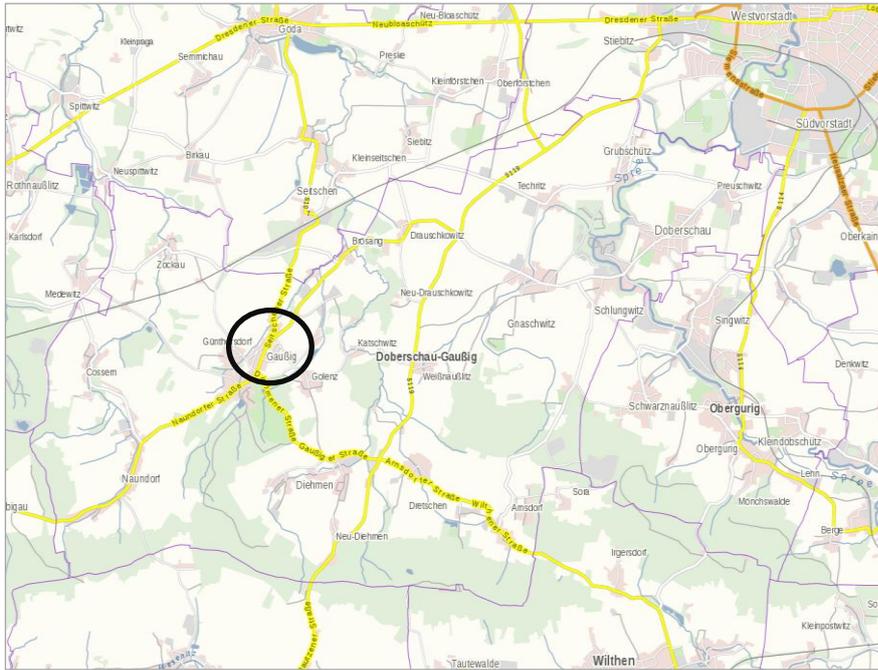


Abbildung 1: Topographische Karte (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)



Abbildung 2: Luftbild (Quelle: geoportal.sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse)
Plangebiet: rote Umrandung; Ausschnitt B-Plan „Bautzener Straße“: gestrichelte Umrandung.

Die zu beplanende kleine Fläche befindet sich nordöstlich in Gaußig, nördlich der S 120 „Bautzener Straße“.

Die innerörtlich liegende, ehemalige Kleingartenanlage ist unstrukturiert. Aufgrund der teilweisen Bebauung durch Lauben und Ställe ist sie keine unberührte Fläche. Künftig soll diese kleine Fläche als Wohnstandort für maximal 5 Wohnbaugrundstücke umfunktioniert werden, um den spezifischen Bedarf an kostengünstigen und ländlichen Wohnraum in der Gemeinde, im Ortsteil Gaußig zu decken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Erweiterung „Bautzener Straße“ umfasst die Flurstücke 323/2 und 323/3 der Gemarkung Gaußig mit einer Gesamtfläche von ca. 3.376 m².

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch Wohnbebauung
- im Süden durch die S 120 „Bautzener Straße“
- im Osten durch neu errichtete Gebäude des Wohngebietes „Bautzener Straße“ (B-Plan „Bautzener Straße“)

Die 1. Erweiterung B-Plan „Bautzener Straße“ ergänzt den bestehenden B-Plan „Bautzener Straße“ in Richtung Ortsmitte. Die entstandene kleine Lücke zwischen dem Ort und der bestehenden Baufläche im Osten wird dadurch geschlossen, so dass eine Nachverdichtung der Wohnbebauung erzielt wird.

2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Die Fläche wurde bis zum Beginn des Bauleitplanverfahrens als Kleingarten genutzt. Die Pacht der Kleingärten ist abgelaufen. Die zuvor betriebene Gartennutzung mit Kleintierhaltung (Hasen, Tauben) in Ställen und Scheunen wurde aufgegeben. Es erfolgte eine ordnungsgemäße Entsorgung der baulichen Materialien, bspw. Beton, Holz, Eisen durch die ehemaligen Pächter. Mit dem B-Plan erfolgt eine Nachnutzung auf dem Gelände.

Der Boden ist jetzt teilweise mit Grasvegetation und im östlichen Bereich mit Sand bedeckt. Teilflächen im nördlichen südlichen Randbereich sind vereinzelt mit Gehölzen (Laub- und Nadelbäume) bewachsen, die z. T. weiterhin gesichert werden. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 247m ü. NN.

2.3 Erschließung

Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Bushaltestelle „Kleingaußig“ befindet sich etwa 245 m westlich vom Plangebiet, an der „Seitschener Straße“ und ist fußläufig gut über einen Geh- und Radweg zu erreichen.

Verkehrerschließung

Die weiträumigere verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt über die Hauptverkehrsstraße S 120 „Bautzener Straße“. An diese ist der an die Fläche östlich angrenzende Abzweig der „Bautzener Straße“ direkt angebunden. Somit ist die Erschließung gesichert.

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan¹

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.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Doberschau-Gaußig dem ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für den Bebauungsplan 1. Erweiterung „Bautzener Straße“ von Relevanz:

- Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4** [...] Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6** Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- Z 2.2.1.9** Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Die Ziele des LEP 2013 werden beachtet. Das Gebiet nordöstlich der Ortschaft Gaußig fügt sich an die bestehenden Siedlungseinheiten entlang der S 120 „Bautzener Straße“ an. Die vormals kleingärtnerische Nutzung mit kleinen Lauben, Gewächshäusern und Ställen wird mit einer der Umgebung verträglichen Nachnutzung zugeführt. Mit Hilfe des B-Planes erfolgt eine Lückenschließung im Westen der Wohnbaufläche an der „Bautzener Straße“. Die Ausweisung der kleinen Flächen in der aktuellen Planung basiert auf dem Eigenbedarf zur Bauflächenentwicklung im Ortsteil Gaußig. Dieser erhöhte Bedarf von Familien mit schulpflichtigen Kindern, begründet sich mit der Vergrößerung und steigender Nachfrage des evangelischen Schulzentrums in der Ortschaft Gaußig. Die Attraktivität des Schulzentrums als Bildungs- und Arbeitgeber ist eng mit dem Standort, vor allem der Infrastruktur, Dienstleistungen und dem Wohnraum gekoppelt. Aufgrund dessen sollen Wohnflächen in zentraler, qualitativhochwertiger Lage entstehen, welche durch die gut ausgebauten und erreichbaren Versorgungszentren, bspw. Kindertagesstätte, Schulzentrum, ärztliche Einrichtungen in der Ortschaft Gaußig entstehen.

Der B-Plan steht inhaltlich im Einklang mit dem Ziel 2.2.1.6 des LEP 2013. Der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist weder nach dem LEP 2013, noch nach der 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gemäß dem Ziel 2.2.1.6 des LEP 2013 muss sich die Siedlungsentwicklung daher an der Eigenentwicklung orientieren. Ausgenommen davon ist die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale (vgl. Begründung zu Ziel 2.2.1.6). Genau dies ist hier jedoch der Fall. Bis zum Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde

¹ erstellt durch Sächsisches Staatsministerium des Inneren (2013): vom 12.07.2013, bekannt gemacht am 30.08.2013.



die Fläche des Bebauungsplangebietes als Kleingartenanlage genutzt. Es bestand dementsprechend eine Bebauung mit Lauben, Ställen und Nebenanlagen, sodass es vorliegend um die Nachnutzung bzw. Nutzungsintensivierung einer auch bislang baulich genutzten Fläche geht.

In der Gemeinde Doberschau-Gaußig sind fast alle Bauflächen fast vollständig veräußert bzw. bebaut. Die Grundstücke des B-Planes „Preuschwitzer Berg II“, „Wohnpark am Schloss“ sowie des angrenzenden B-Planes „Bautzener Straße“ sind bereits fast vollständig an Bauwillige veräußert bzw. bebaut. Eine Bebauung der verkauften Baugrundstücke wird entsprechend zeitnah, innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre stattfinden. Mit der Festsetzung als Wohnbaufläche, beabsichtigt die Gemeinde Doberschau-Gaußig, den aktuellen, spezifischen Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet zu decken. Ziel ist es neue, moderne Eigenheimstandorte in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung an einem konzentrierten Standort in der Gemeinde bereitzuhalten. Insbesondere jungen Bauwilligen wird ermöglicht in der Gemeinde Doberschau-Gaußig ansässig zu bleiben. Zudem soll der lokale Bedarf, aufgrund der gut ausgebauten Infrastruktur, u.a. das ortsansässige Schulzentrum, ärztliche Einrichtungen, etc. gedeckt werden. Ziel der Flächenneudarstellungen ist es, kleine bezahlbare Bauflächen bereitzustellen, um somit die Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet zu stabilisieren und die Eigenentwicklung zu sichern. Für den geplanten Wohnstandort in Gaußig bestehen bereits verbindliche Anfragen von vorwiegend gemeindlichen Bauwilligen für die geplanten Baugrundstücke.

Aufgrund der Ergänzung der Wohnbaufläche fand eine detaillierte Betrachtung im Hinblick auf die Zersiedelung statt. Eine Störung der Freiraumfunktion wird bei Ausweisung der Wohnbaufläche, unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs, nicht verursacht. Die kleine Wohnbaufläche mit einer Flächengröße von etwa 0,34 ha, schließt nordöstlich unmittelbar an die bestehende Ortslage an. Es wird die Baulücke zwischen dem Baugebiet „Bautzener Straße“ und der innerörtlichen Siedlung geschlossen. Von einem unregelmäßigen und ungegliederten Wachstum in die offene Landschaft wird bei dieser Bebauungsplanerweiterung nicht ausgegangen. Die Fläche befindet sich innerörtlich in Richtung Ortsmitte angrenzend an den B-Plan „Bautzener Straße“. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt konnten durch die Wahl des Standortes, außerhalb von Schutzgebieten, auf Böden geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit, außerhalb von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Orts-, Landschaftsbild und die Kulturlandschaft vermieden werden. Der Standort im nordöstlichen Bereich von Gaußig, befindet sich nicht in einer landschaftlich reizvollen Tallage. Die bisherige Nutzung als Kleingartenanlage mit Kleintierhaltung wurde mit Beginn des Bauleitplanverfahrens aufgegeben. Es erfolgte eine ordnungsgemäße Entsorgung der verwendeten Baumaterialien, so dass die Fläche frei von Nutzungen ist und durch Grasvegetation und vegetationsarmer Sandfläche geprägt ist. Die Böden östlich von Gaußig sind durch eine geringe natürliche Bodenfruchtbarkeit gemäß der Auswertekarte Bodenschutz - Bodenschätzung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft gekennzeichnet. Unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können durch konkrete Festsetzungen, bspw. Eingrünungsmaßnahmen, Durchgrünungsmaßnahmen mit Hilfe von Mindestbepflanzungen kompensiert werden.

Ziel ist es, eine ortstypische Wohnbaufläche aus modernen und barrierefreien Einfamilienhäusern mit kleinen Grundrissen in ländlicher Bauweise planerisch vorzubereiten, da in Gaußig kaum bzw. keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Dabei soll der zeitgemäße und flexible Lebensstil, den vor allem Familien aber auch Alleinstehende haben, in der Gemeinde Doberschau-Gaußig integriert werden. Mit Hilfe konkreter gestalterischer Regelungen zur Bauordnung wird eine für die Gegend typische bauliche Nutzung vorbereitet.

3.2 Regionalplan

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien (in Kraft getreten am 04.02.2010) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Erweiterung „Bautzener Straße“ in der Raumnutzungskarte keine Ausweisungen.

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig wird lt. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz Niederschlesien dem verdichteten Bereich im ländlichen Raum zugeordnet.

3.3 Flächennutzungsplan

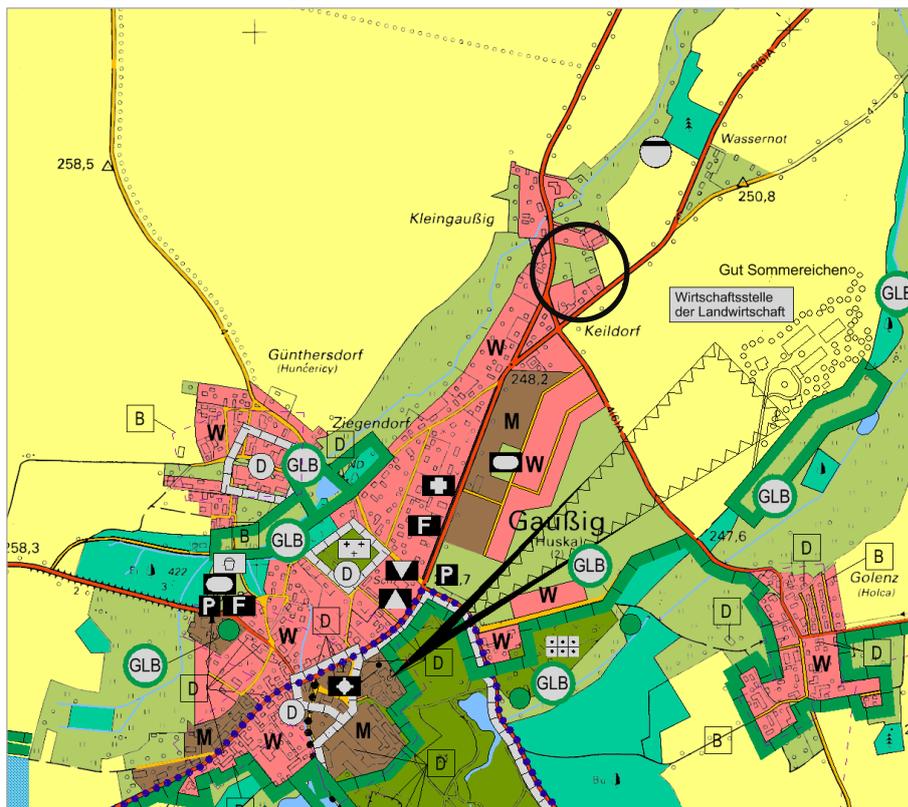


Abbildung 3: Auszug
Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig zum Teil als Wohnbaufläche (unterer Bereich) und als Fläche für die Landwirtschaft mit überwiegend Grünlandnutzung dargestellt. Die Gemeinde Doberschau-Gaußig wird bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung des wirksamen FNP von 2005, sobald es für die städtebauliche Ordnung notwendig ist, auf der Grundlage der dann aktuellen Einwohnerzahlen sowie mit Hilfe der gegenwärtig erstellten Demografie-Studie, die beabsichtigte Nutzung im FNP darstellen. Der Flächennutzungsplan wird (gemäß § 8 (4) BauGB) entsprechend geändert.

4 Schutzgebiete und –bestimmungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

4.2 Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorliegen. Die Hinweise zum Radonschutz bei Neubauten und Sanierung von Bestandsgebäuden sollten aus diesem Grund berücksichtigt werden.

4.3 Bodenschutz

Auf der Fläche fand eine Kleingartennutzung mit Kleintierhaltung statt. Die Fläche wurde durch Hasen- und Taubenställe sowie kleinen Gerätehäusern und Lauben z.T. versiegelt. Eine andere Nutzung hat nicht stattgefunden. Mit der Auflösung der Pachtverhältnisse wurde die Nutzung als Kleingarten aufgelöst. Das Entsorgen der geringfügigen Bebauung erfolgte ordnungsgemäß in dafür vorgesehene Container. Totes Gehölz wurde im gesetzlich geregelten Zeitraum vorsorglich abgeholzt (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Aus dieser vergangenen Nutzung sind keine Schadstoffbelastungen des Bodens zu erwarten, da es sich nicht um eine bodengefährdende Nutzung handelte.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Planungskonzept – Grundzüge der Planung (§ 9 (1) BauGB; BauNVO)

Das städtebauliche Planungskonzept sieht das Errichten von kleinen Eigenheimen innerhalb des B-Planes vor, um dem lokalen Bedarf in Gaußig gerecht zu werden. Durch die ländliche Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil, wird die Fläche optimal in die bestehende Siedlungslage zwischen Ortsrand und Neubaugebiet eingefügt. Dabei orientiert sich die Gebäudestellung sowie Gestaltung der geplanten Wohnhäuser an der bereits im Ort vorhandenen Wohnbebauung. Die vorhandenen Gebäude sind größtenteils zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach einschließlich Nebengebäuden. Die nicht überbauten Flächen werden als Gärten genutzt.

Die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Traufhöhe von 7,0 m ist innerhalb der Baugrenze möglich.

Als Höhenbezug wird die Oberkante der Abzweigung „Bautzener Straße“ vor den jeweiligen Baugrundstücken festgelegt. Ebenso sind Nebengebäude wie Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc. zulässig. Es entstehen maximal 5 Baugrundstücke. 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. Die Gestaltung der Freiflächen mit Strauch- und Baumpflanzungen soll die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Gärten und der offenen Landschaft schaffen. Als Anpflanzungen sind standorttypische Kleinbäume und Obstgehölze sowie Ziersträucher denkbar. Der Erhalt und das Anpflanzen straßenbegleitender Laubbäume sowie die anzupflanzenden Strauchhecken zwischen den einzelnen Baugrundstücken und als Abgrenzung zu den westlich und nördlich angrenzenden Grundstücken, gewährleisten den naturschutzfachlichen Ausgleich.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Flächen erfolgt ausgehend von der S 120 „Bautzener Straße“ über die im rechtskräftigen B-Plan „Bautzener Straße“ festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich. Ausgehend von der Zufahrt werden die einzelnen Grundstücke westlich erschlossen.

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

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

5.2.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Standortes ist über das vorhandene Erschließungsnetz im Ort Gaußig für sämtliche Medien als gesichert zu betrachten. Für die Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation ist die Versorgung über das bestehende Leitungsnetz möglich, welches im Rahmen des Vollzugs des B-Plans zu berücksichtigen ist.

Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH liegen südlich des Geltungsbereiches entlang der S 120 „Bautzener Straße“. Durch die Telekom Deutschland GmbH sind Neuverlegungen von Telekommunikationslinien erforderlich, um eine Versorgung zu gewährleisten.

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.

Die Telekom Deutschland GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Folgendes ist daher sicherzustellen:

- das auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1)Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;

- das eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Strom

Im Planungsbereich, südlich sowie nördlich des Geltungsbereiches befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Am Standort Gaußig kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen 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 der ENSO NETZ GmbH notwendig. Zu beachten ist außerdem, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/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.

Allgemeine Hinweise für die Planung und Bauausführung

- die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten;
- auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten;
- im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet;
- außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden;
- Umlagungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Gas

Im Geltungsbereich befinden sich keine Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasversorgungsanlagen sowie Steuerkabel und KKS-Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Vor Baubeginn muss die beauftragte Firma die Auskunftserteilung für Schachtarbeiten bei der ENSO NETZ GmbH einholen.



Trinkwasser

Für die trinkwasserseitige Erschließung der Baugrundstücke wird die Neuverlegung einer Versorgungsleitung mit Hausanschlüssen notwendig. Anschlusspunkt ist die Versorgungsleitung PVC DN 80, südöstlich des Betrachtungsgebietes an der S 120 „Bautzener Straße“.

Die Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen ist in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20. Juni 1980 und Ergänzender Bedingungen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH zur AVB Wasser V geregelt. Danach sind Aufwendungen für die Erstellung oder Verstärkung von Versorgungsleitungen zu 70% als Baukostenzuschuss durch den bzw. die Antragsteller und zu 30% durch das Versorgungsunternehmen zu finanzieren. Die Kosten für die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses sind vollständig vom Antragsteller zu tragen.

In Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen ist zwischen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH und der Gemeinde Doberschau-Gaußig oder einem Bauträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse ist von den Bauherren über Formblatt zu beantragen. Leitungsabschnitte, die außerhalb öffentlicher Verkehrswege verlegt werden müssen, sind zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH dinglich zu sichern.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den/die Bauherrn oder die ausführende Firma eine Schachterlaubnis einzuholen.

Abwasserentsorgung (Schmutz und Regenwasser)

Das Schmutzwasser wird direkt der Kläranlage in Gaußig zugeführt. Dafür wird der bereits vorhandene Kanal, parallel zur S 120 „Bautzener Straße“ genutzt.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt dezentral. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke auf denen es anfällt zu versickern. Die Anlage von Zisternen auf den Baugrundstücken und die damit verbundene Nutzung des Regenwassers sind möglich.

Bei einer Versickerung von Oberflächen-/Niederschlagswasser über die Bodenzone ist sicherzustellen, dass eine schadhafte Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen, Tragfähigkeitsverluste und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind. Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Durch die Zufahrt dürfen die vorhandenen Wasserableitungseinrichtungen sowie der Wasserabfluss von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen nicht beeinträchtigt werden. Es sind daher, Untersuchungen zur Eignungsprüfung des geologischen Untergrundes durchzuführen. Die Planung möglicher Versickerungsanlagen sollte entsprechend durchgeführt werden. Gemäß § 55 Abs. 3 Nr. 6, 8 SächsWG vom 12.07.2013 entfällt die wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung und Betrieb von Abwasseranlagen nach Abs. 2 § 55 SächsWG.

Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern der Dach- und nicht gewerblich genutzten befestigten Grundstücksflächen sowie von Wohnstraßen, Rad- und Gehwegen ist gemäß der Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12.09.2001 unter der Berücksichtigung der dort benannten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Das Vorliegen der Voraussetzungen an das schadhafte 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.

Das Einleiten von Stoffen, z. B. Niederschlagswasser, in ein Gewässer sowie andere Gewässerbenutzungen bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§ 8 und 9 WHG. Das notwendige Einleitbauwerk bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 SächsWG.

5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Löschwasser

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.

Zur Löschwasserentnahme steht das öffentliche Trinkwassernetz (Hydranten) nur eingeschränkt zur Verfügung, da die Hydrantendichte gering ist. Nördlich des Geltungsbereiches (ca. 100 m entfernt) befindet sich das „Gaußiger Wasser“. Durch den Bauhof der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist die Ertüchtigung der Staustelle am „Gaußiger Wasser“ vorgesehen, um die Löschwasserbereitstellung für das Gebiet zu gewährleisten.

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 (1), § 14 SächsBO).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie 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 S 120 „Bautzener Straße“ und der Abzweig „Bautzener Straße“, dienen neben der Erschließung als Feuerwehrezufahrt im Brandfall. Die Zufahrt in das Plangebiet ist mit einer Mindestbreite von 3,50 m und 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 ausgebildet.

Zur unfallschutzgerechten Entfaltung der Kräfte der Feuerwehr und der Entnahme der Geräte von den Fahrzeugen sind ausreichend Flächen vorzuhalten. Als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr dient die festgesetzte Verkehrsfläche Abzweig „Bautzener Straße“.

Die Entfernung des Zugangs von einer Bewegungsfläche bis zu hinteren Gebäudeteilen überschreitet 50 m nicht.



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 der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet sollen Eigenheime in Form von Einzelhäusern errichtet werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Wohnnutzung ermöglicht. Auf diese Weise gliedert sich die geplante Bebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur von Gaußig und an den westlich, angrenzenden bestehenden Bebauungsplan an. Für das erweiterte Wohngebiet wird die Nutzung der Bauflächen eingeschränkt, die ausnahmsweise Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Gemäß den gesetzlichen Regelungen der BauNVO können auch im allgemeinen Wohngebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Wohngebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe errichtet werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind ebenso zu gelassen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Anzahl der zu errichtenden Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung optimal in die Umgebung einfügt. Einer ortsuntypischen Bebauung wird damit entgegengewirkt.

Die GRZ für das gesamte Plangebiet beträgt 0,4. Damit liegen die GRZ lt. § 17 (1) BauNVO noch innerhalb der Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Einem übermäßigen Flächenverbrauch wird somit entgegengewirkt.

Ein Überschreiten der maximal möglichen Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. ist nicht zugelassen. Der Versiegelungsgrad im allgemeinen Wohngebiet soll so gering wie möglich gehalten werden, so dass die Überschreitung durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ausgeschlossen wird.

Vorgesehen ist das geringfügige Erweitern des Wohngebietes „Bautzener Straße“ in östliche Richtung, so dass die Baulücke zwischen den vorhandenen Wohnbebauungen geschlossen und der gemeindliche Eigenbedarf nach spezifischen Wohnraum gedeckt wird. Die kleine Fläche wird mit hohem Durchgrünungsanteil, welcher sich in das vorhandene, ländlich geprägte Ortsbild einpasst, errichtet.

6.1.3 Bauweise, Baugrenze, Stellplätze und Nebenanlagen

Die festgesetzte Baugrenze bestimmt die überbaubare Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Die festgesetzte Baugrenze wirkt in einer großflächigen, freien Anordnung der Bebauung entgegen, so dass der

spezifische Bedarf nach kleinen, modernen Wohnraum realisiert werden kann. Durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 wird der Grad der Versiegelung und Überbauung in ausreichendem Maße beschränkt.

Die offene Bauweise entspricht ebenso der umgebenden, dörflichen Bebauung.

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO, wie bspw. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Einhausungen für Müllbehälter, Anlagen für Kleintierhaltung, Carports, Garagen, etc. inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.1.4 Verkehr-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Allgemeine Wohngebiet wird ausgehend von der S 120 „Bautzener Straße“ vom Abzweig „Bautzener Straße“ erschlossen. Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt auf die Verkehrsfläche „Bautzener Straße“ zugelassen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Begründung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung der künftigen Wohnbauten in die Umgebung sicherzustellen. Der neugeplante, spezifische Wohnstandort soll sich mit seinen kleinen Einzelbauten in die Umgebung und im nordöstlichen Bereich von Gaußig einfügen. Demnach werden Vorgaben zur Dachform, -neigung, -eindeckung sowie Fassadengestaltung der Hauptgebäude festgelegt, welche sich an der umgebenden Wohnbebauung in Gaußig orientieren. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, sind folgende bauordnungsrechtliche Festlegungen für die einzelnen Wohngebäude im Bauungsplan getroffen:

Dachgestaltung:

- als Dachformen zugelassen sind Sattel-, Walm- sowie Zeltdächer, unzulässig sind Flachdächer
- Dachneigung für Gebäude mit einem Vollgeschoss 15°-48°, Gebäude mit zwei Geschossen max. 25°; für Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind abweichende Dachneigungen zulässig
- Farbgestaltung der Dächer ist mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen, entsprechend ist die Dacheindeckung in gedeckten Farben in Rot-, Schwarz- und Grautönen zulässig; es sind nur matte Dacheindeckungen zugelassen

Fassadengestaltung:

- Farbgestaltung der Fassaden ist mit der unmittelbaren Umgebung abzustimmen, entsprechend Fassaden in gedeckten, hellen Farbtönen gestalten
- Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig
- unzulässig sind reine Blockhäuser aus Rundstämmen
- Einfriedung aus geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll der ländliche Charakter von Gaußig erhalten werden. Ortsuntypische Bauten sollen nicht entstehen können. Mit Hilfe der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die künftigen Wohngebäude an die Siedlungsstruktur anfügen. Mit dem Ausschluss bestimmter Dach- und/oder Fassadengestaltungen, wie Blockbohlenbauweise, Klinkerfassaden, metallverkleidete Fassaden, werden gleichzeitig alle anderen nicht ausgeschlossenen Gestaltungsweisen zugelassen.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Begründung der grünordnerischen Festsetzungen erfolgt im Planteil D Umweltbericht.

7 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenfestsetzung	Fläche in m ²	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet		
WA	2.607	0,26
<i>Baugrenze</i>	1.835	0,18
<i>ohne Baugrenze</i>	772	0,07
Verkehrsfläche		
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	223	0,02
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecken- und Baumpflanzung)	546	0,05
Gesamtfläche	3.376	0,34

8 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes 1. Erweiterung „Bautzener Straße“ bezieht die Flurstücke 323/2 und 323/3 der Gemarkung Gaußig mit einer Gesamtfläche von ca. 3.376 m² ein.

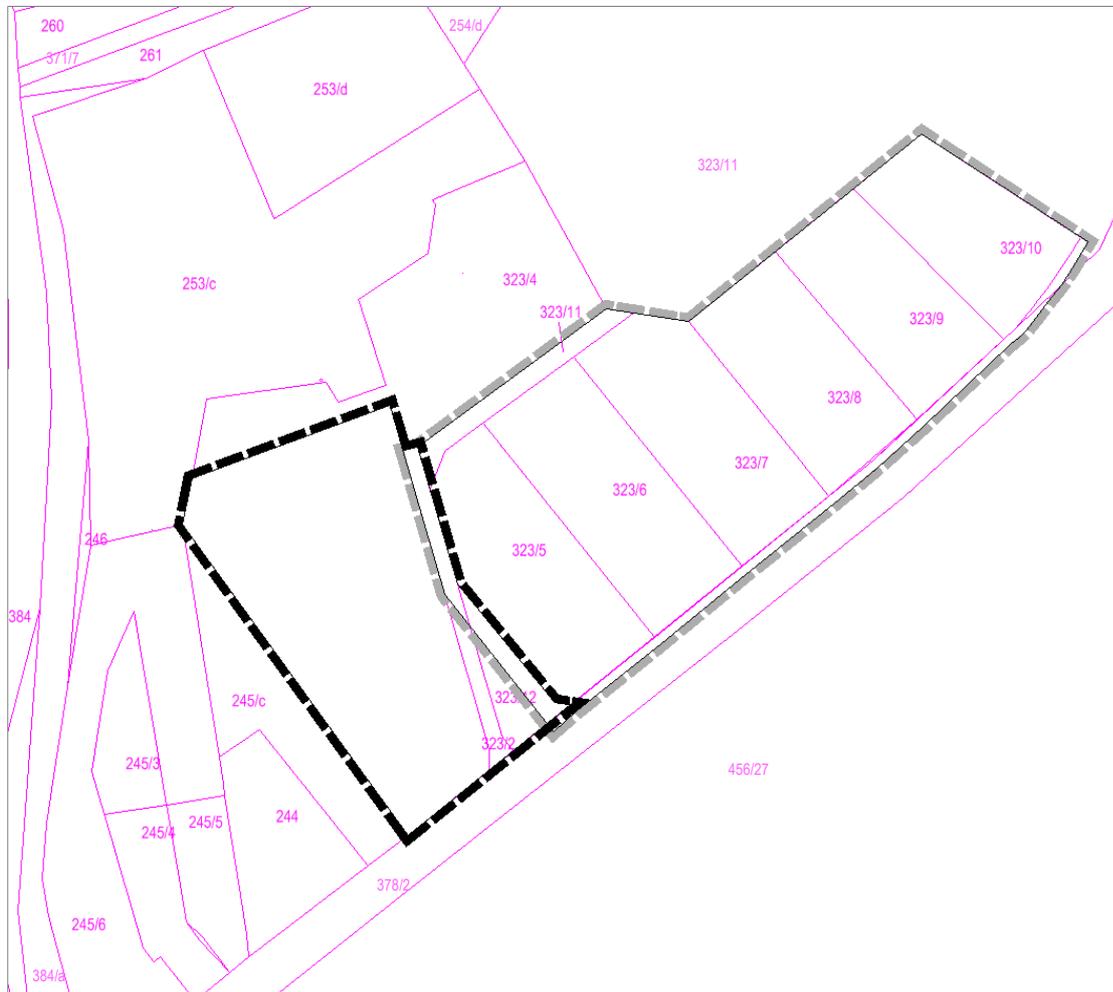


Abbildung 4: Auszug ALK mit Geltungsbereich und B-Plan „Bautzener Straße“

9 Quellen

Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch , in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S.3634).

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

PLANZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SÄCHSBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50).

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUBIG. 4. Entwurf mit Stand vom 04. Juni 2005.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN 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).

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

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.

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“

Planteil D – Umweltbericht mit integrierter Grünordnung

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	16.01.2019
Gemeinde:	Gemeinde Doberschau Gaußig Hauptstraße 13, OT Gnaschwitz 02692 Doberschau-Gaußig
Gemarkung:	Gaußig

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes	1
2 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	1
3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen	3
3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung.....	3
3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung	4
4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen.....	4
4.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes	5
4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen.....	5
5 Eingriffsregelung.....	8
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	8
5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	9
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	11
7 Ziel- und Maßnahmenplanung.....	11
7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	11
7.2 Grünordnerische Maßnahmen.....	12
8 Alternative Planungsvarianten	14
9 Zusammenfassung und Fazit	15

1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes

Für Bauleitpläne ist nach § 2 (4) BauGB i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung mit zugehörigem Umweltbericht durchzuführen. Laut § 14b UVPG i.V.m. Anlage 3 unterliegen Bauleitpläne der Pflicht zur Durchführung der Strategischen Umweltprüfung. Diese Umweltprüfung erfolgt gemäß § 17 UVPG nach den Vorgaben des BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschrieben und bewertet.

Entsprechend § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG wird der Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den Bebauungsplan erarbeitet. Die grünordnerischen Maßgaben werden in den Bebauungsplan integriert.

Im vorliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung erfolgten die aktuelle Bestandsaufnahme und Ermittlung der abiotischen und biotischen Verhältnisse, die Bestandsbewertung, die Beschreibung der Umweltauswirkungen, die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und die Festlegung von geeigneten grünordnerischen Maßnahmen.

Als Ausgangszustand für die naturschutzfachliche Bewertung der Fläche wird der Zustand der Nutzung als Kleingärten mit Kleintierhaltung angenommen. Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen handelt es sich um einen Biotoptyp mit geringer Bedeutung. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Flächen zu erwarten. Mit Hilfe festzusetzender Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zu kompensieren. Vorgesehen sind das Anlegen von Hecken und das Pflanzen einheimischer, standortgerechter Gehölze.

2 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Tabelle 2: Festsetzungen des Bebauungsplans (B-Plan, Lagezuordnung siehe Abbildung 1)

Festsetzung	Lage	Art	Umfang
Allgemeines Wohngebiet			
Baugebiet Errichtung von Wohngebäuden	im gesamten Geltungsbereich	Baugebiet mit festgesetzter GRZ 0,4 [40% der Fläche sind überbaubar]	2.607 m ² max. überbaubar 1.043 m ²
Verkehrsfläche			
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	am östlichen Rand des Baugebietes	Erschließungsstraße Abzweig „Bautzener Straße“	223 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	am Rand des Baugebietes, das Baugebiet umschließend	Anlage einer mehrreihigen Heckenpflanzung	546 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches			3.376 m²





Abbildung 5: Auszug zeichnerische Festsetzungen des B-Planes der 1. Erweiterung „Bautzener Straße“.

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig beabsichtigt das vorhandene Wohngebiet „Bautzener Straße“, Richtung Ortskern Gaußig geringfügig zu arrondieren, um dem gemeindlichen Eigenbedarf an speziellen Wohnbauflächen gerecht zu werden. Es besteht Nachfrage und örtlicher Bedarf nach spezifischen Wohnformen in der Ortschaft Gaußig, jedoch stehen in der Ortschaft keine geeigneten Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Nachfrage wird begründet, mit der gut ausgebauten Infrastruktur. Neben zahlreichen verschiedenen ansässigen medizinischen und dienstleistenden Einrichtungen, zählt das evangelische Schulzentrum mit einer Grundschule, Mittelschule sowie einem Gymnasium, als wichtige regionale Bildungsstätte im ländlichen Raum westlich von Bautzen und wichtiger Arbeitgeber im Gemeindegebiet Doberschau-Gaußig. Daraus ergibt sich ein erhöhter Wohnflächenbedarf, vor allem für Familien mit schulpflichtigen Kindern aber auch Alleinstehenden. Demnach sieht die Gemeinde den gemeindlichen Bedarf, zusätzlichen Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen. Somit werden lange Anfahrtswege aus den umliegenden, gemeindlichen Ortschaften vermieden und eine fußläufige Erreichbarkeit zu den verschiedenen Angeboten im Ort gewährleistet. Ziel ist es, dass bestehende ländliche Wohnen an einem konzentrierten Standort geringfügig zu erweitern und den spezifischen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in entsprechend kleinen Eigenheimen in der Gemeinde zu gewährleisten.

Der B-Plan-Geltungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von 3.376 m². Es soll eine der ländlichen Umgebung angemessene und ortstypische Bebauung mit max. 5 Einfamilienhäusern entstehen.

Ziel des B-Planes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Errichten von preiswerten, kleinen Baugrundstücken nordöstlichen von Gaußig, an der S 120 „Bautzener Straße“ zu schaffen. Ausgehend von der S 120 im Süden, werden die Baugrundstücke durch den Abzweig „Bautzener Straße“ im Westen erschlossen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch den Erhalt und das Anpflanzen von standorttypischen Laubbäumen an der S 120 „Bautzener Straße“ sowie durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke und das Anlegen von typischen Gartenflächen mit einem hohen Gehölzanteil im Geltungsbereich angestrebt. Durch die geplante Neuversiegelung und Bebauung entstehen insbesondere Konflikte mit den Schutzgütern Boden und Wasser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig zum Teil als Wohnbaufläche (unterer Bereich) und als Fläche für die Landwirtschaft mit überwiegend Grünlandnutzung dargestellt.

Mit Realisierung, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten:

baubedingte Beeinträchtigungen

- Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung sowie Baumaterialien
- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge, Erschütterungen)

anlagenbedingte Beeinträchtigungen

- Neuversiegelung und Überbauung
- Verlust von Grünlandfläche
- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Lebensraum-, Ertragsfunktion)
- Veränderungen des Wasserhaushaltes durch den erhöhten Oberflächenabfluss (Niederschlagswasser)

betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Emissionen durch Nutzung
- Unterhaltung der Wohngrundstücke und Befahrung der Freiflächen

3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.



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

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten. Die Schutzgüter im Sinne der §§ 1 SächsNatSchG und BNatSchG sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und wenn unvermeidbar, dann in ausreichendem Umfang zu kompensieren. Es gelten entsprechend § 12 (ff.) SächsNatSchG und § 17 (ff.) BNatSchG.

3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in den übergeordneten Plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm

Folgende Grundsätze sind im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich der Erarbeitung der Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bewertungsmaßstäbe zu berücksichtigen:

- G 4.1.1.5 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet wird. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.
- G 4.1.2.4 Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

1. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz - Niederschlesien

Die 1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien weist keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete oder sonstige Ziele und Grundsätze für das Plangebiet im Hinblick auf den Natur- und Umweltschutz aus.

4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen

Dieses Kapitel enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.



Der festgelegte Untersuchungsraum für die Umweltprüfung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der umgebenden, mehr oder weniger beeinträchtigenden Nutzung werden Auswirkungen des Bebauungsplanes über das Plangebiet hinaus ausgeschlossen.

4.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Die Gemeinde Doberschau- Gaußig befindet sich in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Ortschaft Gaußig befindet sich im Westen der Gemeinde Doberschau-Gaußig, an der S 120 „Bautzener Straße“. Sie liegt etwa 9 km südwestlich von der Großen Kreisstadt Bautzen am Nordrand des Lausitzer Berglandes.

4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Tabelle 3: Schutzgutbewertung

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<i>Mensch und Kulturgüter</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> - keine Kulturdenkmäler auf der Fläche und in der Umgebung - westlich angrenzende Ortslage durch Wohnbebauung geprägt 	<ul style="list-style-type: none"> - Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge) - keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung - Schaffung von Wohnstandorten im sorbischen Siedlungsgebiet
<i>Arten und Biotope</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> - Umgebung: Wohnbebauung und Ackerflächen - keine Schutzgebiete gem. §§ 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches - Plangebiet nicht im Flora-Fauna-Habitat oder Europäischen Vogelschutzgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust der Kleingartennutzung (Grünland-/Gartenfläche) durch geplante Bebauung/Versiegelung - Ausgleich des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, Begrünung nicht überbauter Flächen, Eingrünung der gesamten Fläche (nördlich und westlich entlang des Geltungsbereiches) und Grundstücksabgrenzungen mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern
<i>Boden und Geologie²</i>	→ mittlere Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> - Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand (Schmelzwasserablagerungen; Lösslehm) - Böden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten - Boden mit geringer natürlicher Bodenfruchtbarkeit/ Ertragsfähigkeit - ökolog. Feuchtstufe: frisch und mäßig frisch - basenarm, schwach sauer, nicht vernässt 	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung - Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung → Erhöhung des Oberflächenabflusses - Bodenwasserhaushalt und Filtrationsfunktion partiell gestört

² Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: digitale Bodenkarte 1:50.000.



Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
- durch ehemalige kleinteilige Bebauung (Kleingartennutzung) z. T. überbaute und versiegelte Flächen vorhanden	
<i>Klima</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- Plangebiet spielt für Kalt-/Frischlufitentstehung keine Rolle	- durch die geringe Flächengröße sind die lokalklimatischen Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Luftqualität in der Untersuchung vernachlässigbar
<i>Wasserhaushalt</i>	→ <i>mittlere Beeinträchtigung</i>
- keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig bewertet - Durchlässigkeit bei $>10^{-5}$ bis 10^{-4} m/s → gut durchlässig, somit kann Niederschlagswasser schnell in tiefere Bodenschichten abgeführt werden	- potenzielle Versiegelung und Überbauung von Teilflächen Veränderungen des Oberflächenabflusses - Niederschlagswasserversickerung Vorort vorgesehen
<i>Landschaftsbild / Erholung</i>	→ <i>mittlere Beeinträchtigung</i>
- Fläche befindet sich nordöstlich in Gaußig - Vorbelastung hinsichtlich Lärm besteht aufgrund des Fahrverkehrs auf der S 120 „Bautzener Straße“ - Kleinräumigkeit hat keine bedeutende Funktion für das Landschaftsbild - der Nutzen für die landschaftsbezogene Erholung ist ebenfalls als untergeordnet zu betrachten	- potenzielle Bebauung wird sich durch gestalterische, bauordnungsrechtliche und Eingrünungsmaßnahmen an die bestehende Bebauung anpassen, somit Beeinträchtigung für das Landschaftsbild weitestgehend vermieden

Ziel der 1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein kleinen Eigenheimwohnstandort in Anbindung an die westlich angrenzende, ländliche Wohnbebauung der Ortschaft Gaußig zu schaffen und somit die bauliche Lücke zur östlich vorhandenen Wohnbebauung zu schließen. Mit Umsetzung der geplanten Einzelbauvorhaben auf der zum Teil überbauten und versiegelten Fläche sind Neubeeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und den Bodenwasserhaushalt zu erwarten. In den überbaubaren Bereichen gehen noch vorhandene Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Unter Berücksichtigung bestehender und vorangegangener Nutzungen ist die Beeinträchtigungsintensität für den Boden als gering bis mittel einzuschätzen. Die Untergrundverhältnisse lassen zu, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert werden kann. Als Ausgleich für die geplante Versiegelung sind der Erhalt und das

Anpflanzen von straßenbegleitenden Laubbäumen sowie die Anlage von Hausgärten mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und eine das Gebiet fast vollständig umschließende Hecke vorgesehen.

Die Biotopstrukturen in dem durch Bebauung beanspruchten Teil des Plangebietes sind als wenig wertvoll einzustufen, so dass die Zurücknahme von Grünland und Gartenfläche unter Berücksichtigung einer Wiederbegrünung und -bepflanzung als vertretbar eingeschätzt wird. Ein Erhalt der Gehölze ist mit der Planung nicht vollständig vereinbar, so dass mit Neupflanzung zahlreicher Einzelgehölze ein angemessener Ausgleich erzielt werden kann. Die geplanten Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches erhöhen den Durchgrünungsanteil und strukturieren die geplanten Baugrundstücke. Am Rand der Ackerfläche dienen Heckenstrukturen aus einheimischen und standortgerechten Arten auch als Rückzugsraum für Vögel und Kleinlebewesen.

Eine gesonderte Erfassung von Arten der Fauna erfolgte nicht. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur innerhalb des Geltungsbereichs und der Umgebung ist die Nutzung der Fläche durch besonders oder streng geschützte Arten nur eingeschränkt anzunehmen. Der Aufenthalt siedlungstypischer Vogelarten, die an die anthropogen beeinflussten Verhältnisse angepasst sind, wie Haus- und Feldsperling (*Passer domesticus*, *P. montanus*), Amsel (*Turdus merula*), Star (*Sturnus vulgaris*), Kohl- und Blaumeise (*Parus major*, *P. caeruleus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Girlitz (*Serinus serinus*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Mönchs- und Klappergrasmücke (*Sylvia atricapilla*, *S. curruca*), Bunt-, Grünspecht (*Dendrocopos major*, *Picus viridis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*) ist mindestens zeitweise möglich.

Mit der Rücknahme der Kleingartennutzung und einzelner Gehölze wurde der Lebensraum verändert. Die Gehölzfällungen erfolgten außerhalb der Brutzeit. Eine kurzzeitige Nutzung der siedlungstypischen Vogelarten, während der Nahrungssuche oder zur Rast war innerhalb der Kleingärten wahrscheinlich. Die straßenbegleitenden, bestehenden Laubbäume weisen keine essentielle Habitatfunktion auf, wobei ein vorübergehender Besuch der genannten Vogelarten in dem Gehölzbestand nicht ausgeschlossen werden kann. Die benannten Vogelarten kommen in siedlungsnahen Bereichen vor und sind bezüglich anthropogener Störungen wenig oder nur in außerordentlichen Fällen empfindlich. Soweit Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeiten für Brut und Jungenaufzucht stattfinden (ca. Anfang März bis Mitte August), sind relevante bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen für die Arten nicht zu erwarten. Im B-Plan-Gebiet und seiner direkten Umgebung sind keine Vorkommen geschützter Arten nach Bundesartenschutzverordnung, FFH- oder SPA-Richtlinie bekannt.

Mit der Entwicklung der Fläche zu einem typischen Einfamilienhausgebiet einschließlich kleinteiligen und strukturierten Gärten, wird das Lebensraumpotential in ähnlicher Art und Weise für die siedlungstypischen Vogelarten wieder hergestellt. Die umzusetzenden Heckenpflanzungen im Westen und Norden sowie zwischen den Baugrundstücken schaffen für die Avifauna Rückzugsorte, Ansitzwarten und ausreichende Strukturen zur Nahrungssuche. Beeinträchtigungen für die Artpopulationen sind bei Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht zu erwarten. Die beschriebene artenschutzrechtliche Einschätzung, wird durch die Einschätzung der Firma MEP Plan unterstützt. Dabei ergaben die Vorort-Begehung sowie das Auswerten des B-Planes, dass ausreichend Maßnahmen vorgesehen sind (bspw. Erhalt und Entwicklung der südlich des Geltungsbereiches befindlichen Baumreihe). Aus diesen Gründen führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer Aufwertung des Geländes durch die beschriebene zukünftige Nutzung, welche auch den Verlust potentieller

Brutplätze ausgleicht und dem Schädigungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG entgegenwirkt (siehe Anhang II: Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Die geplante Wohnbebauung wird kaum Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die naturbezogene Erholung und Kulturlandschaft hervorrufen. Sie ordnet sich in die Siedlungsstruktur von Gaußig ein. Die Struktur der angrenzenden Wohnbebauung wird in angemessenem Maß fortgesetzt. Die maximale Traufhöhe ist auf 7,0 m festgesetzt. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen binden die baulichen Anlagen, Zufahrten und Stellplätze in die Umgebung ein.

Auswirkungen für den Menschen und dessen Gesundheit sind nicht ersichtlich. Bei der im Süden vorbeiführenden S 120 „Bautzener Straße“ handelt es sich um eine Landstraße mit entsprechender Verkehrsbelegung. Für die ersten beiden im Süden befindlichen Baugrundstücke sind passive Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt, um schädliche Umwelteinwirkungen für die Anwohner zu vermeiden.

5 Eingriffsregelung

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffe sind soweit wie möglich zu unterlassen oder zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten an diesem Standort als unvermeidbar, da für das Vorhaben keine zumutbare Standortalternative besteht.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope können durch die grünordnerischen Maßnahmen weitestgehend vermieden werden. Der vorhandene Gehölzbestand (Laubbäume) im Süden des Geltungsbereiches bleibt z. T. erhalten. Die dort befindlichen Nadelbäume werden durch einheimische und standortgerechte Laubbäume ersetzt.

Die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild wird durch die Pflanzung einer Lärm- und Sichtschutzhecke minimiert. Weitreichende Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion aufgrund des geplanten Vorhabens sind auszuschließen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zum Ausgleich der mikroklimatischen Beeinträchtigungen bei.

Von einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung durch das Planen der Wohnstandorte ist bei Umsetzung ausreichender Kompensationsmaßnahmen nicht auszugehen.

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Bautzener Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,34 ha. Folgende Biotoptypen gemäß der „Handlungsempfehlung zur Erfassung und Bewertungen von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ konnten innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches festgestellt werden:

Tabelle 4: Bestandsbiotoptypen

Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp
03.11.420	Kleingarten
11.04.100	Straße (vollversiegelt)
02.02.430	Einzelgehölz (Laubbaum)
--	Einzelgehölz (Nadelbaum)

Im Grünordnungsplan Bestand sind die erfassten Biotoptypen mit Stand vom März 2018 kartografisch dargestellt (*Anlage I*).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt entsprechend der Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen mit verbal-argumentativer Ergänzung, um allen Schutzgütern gerecht zu werden. Als Bilanzierungsgrundlage dient der derzeitige Zustand (März 2018) innerhalb des Geltungsbereiches. Dieser Ausgangszustand wird als Bestand definiert. Der zu erwartende Biotopzustand nach Umsetzung der Planung wird als Entwicklung dargestellt.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Gestaltung eines Plangebietes. Gemeinsam mit der Bilanzierung der zukünftig zu erwartenden Eingriffe und Zuordnung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen dokumentiert der Grünordnungsplan somit eine angemessene Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege lt. § 1 SächsNatSchG i.V.m. § 1 und § 2 BNatSchG sowie das Verursacherprinzip und die Kompensationsverpflichtung von Eingriffen gemäß §§ 9 – 10 SächsNatSchG i.V.m. §§ 14 – 15 BNatSchG.

Tabelle 5: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste		Biotopwert	Planungswert	Flächenanteil/Anzahl		Biotopwert	
				vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp. 4)	nachher (Sp.3 x Sp. 5)
SP 1		SP 2	SP 3	SP 4	SP 5	SP 6	SP 7
Biototypen (Bestand)							
11.03.420	Kleingartenanlage	10	8	3.073 m ²	0 m ²	30.730	0
11.04.100	Straße (vollversiegelt)	0	0	223 m ²	223 m ²	0	0
02.02.430	Einzelgehölz (Laubbaum, 2 Stk.)	23	22	50 m ²	50 m ²	1.150	1.100
	Einzelgehölz (Nadelbaum, 3 Stk.)	20	19	30 m ²	0 m ²	600	0
Biototypen (Entwicklung)							
--	Einzelhaussiedlung mit Gärten	8	7	0 m ²	2.407 m ²	0	16.849
02.02.410	Baumreihe	24	22	0 m ²	150 m ²	0	3.300
02.02.000	Hecke	22	21	0 m ²	546 m ²	0	11.466
Summe/Übertrag				3.376 m²	3.376 m²	32.480	32.715
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6						Biotopwertdifferenz:	keine
						Überhang:	235
						Gesamtbeurteilung:	Kompensationsmaßnahmen ausreichend

Der Abzweig „Bautzener Straße“ ist im rechtskräftigen B-Plan „Bautzener Straße“ festgesetzt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im rechtskräftigen B-Plan „Bautzener Straße“ getroffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es nordöstlich in Gaußig maximal 5 Baugrundstücke für Eigenheime auf einer bereits genutzten, ehemaligen Kleingartenfläche zu entwickeln. Mit Umsetzung der Einzelvorhaben werden zusätzlich Flächen vollständig versiegelt. Der Boden auf diesen versiegelten Flächenteilen geht auf Dauer verloren. Das Baugebiet einschließlich Gärten mit Grün- und teilversiegelten Wege- und Platzflächen wird dem Biototyp Einzelhaussiedlung mit Gärten, aufgrund der Grundstücksgrößen und der zu erwartenden durchgrünten Struktur zugeordnet.

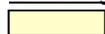
Der naturschutzfachliche Ausgleich zur geplanten Überbauung und Versiegelung innerhalb des Plangebietes soll durch Pflanzmaßnahmen erbracht werden. Rund um das Baugebiet ist eine mehrreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten auf einer Breite von ca. 4 m geplant. Die Zuordnung erfolgt zum Biototyp Hecke.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Tabelle 5: Entwicklung bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung

Schutzgut	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Boden	- Überbauung und Neuversiegelung	- Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung - Bodenwasserhaushalt und Filtrationsfunktion partiell gestört
Wasserhaushalt	- Überbauung und Neuversiegelung → Erhöhung Oberflächenabfluss	- Erhalt der unversiegelten Flächen und damit der Versickerungsrate
Klima	- keine erhebliche Beeinträchtigung für die Luftqualität - bioklimatische Ausgleichfunktion spielt untergeordnete Rolle innerhalb des Vorhabengebietes	- keine Beeinflussung
Arten u. Biotope	- Inanspruchnahme von ehemaligen Gartenflächen, Gehölzbestandes - Kompensationsmaßnahmen: mehrreihige Hecke, 5 strukturreiche Hausgärten, Erhalt und Anpflanzen einheimischer Laubbäume (Pflanzenliste)	- weniger wertvolle Biotoptypen im Geltungsbereich bleiben erhalten
Mensch/Kulturgüter Landschaftsbild/Erholung	- es entsteht ein Wohngebiet mit 5 Einzelhäuser - bei Einhaltung baulicher Maßgaben keine nachteilige Beeinflussung	- keine Beeinflussung
Gesamturteil	Das Umsetzen der Planung geht zu Lasten des Schutzgutes Boden, dem Wasserhaushalt sowie dem Biotopbestand. Durch geeignete Pflanzmaßnahmen sind die potentiellen Beeinträchtigungen kompensierbar. Die Vorhaben/Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sind vertretbar.	Die ausbleibende Planung hätte zur Folge, dass die vorhandene ungeordnete ehemalige Kleingartenfläche in seinem Zustand bestehen bleibt. Durch die ausbleibende Nutzung fällt die Fläche brach.

Erläuterung zur Tabelle:



keine Einflussnahme,
Nachteile & Vorteile gleichen sich aus



Aufwertung



Verschlechterung bzw.
Einschränkung

7 Ziel- und Maßnahmenplanung

7.1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziele für das Plangebiet sind die Sicherung und Erhaltung des Naturhaushalts und seiner Funktionen nach und während der Baumaßnahmen. Nach Bestandserfassung und Bewertung ergaben sich folgende spezifische Ziele für das Plangebiet:



- Erhaltung der Funktions-/Leistungsfähigkeit des Boden-/Wasserhaushaltes
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Anlage einer naturschutzfachlich sinnvollen und dem Eingriff gegenüber angemessenen Kompensationsmaßnahme unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption
- Erhalt des typischen Orts- und Landschaftsbildes

7.2 Grünordnerische Maßnahmen

Für die geplante Überbauung und Versiegelung ist ein geeigneter und angemessener bodenschutzwirksamer Ausgleich vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen vorzusehen. Bodenfunktionen in den überbauten und vollversiegelten Bereichen gehen vollständig verloren.

Die Gemeinde Doberschau- Gaußig hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verfügbarkeit möglicher Entsiegelungsflächen geprüft. Innerhalb des Gemeindegebietes stehen keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung, die sich im Eigentum der Gemeinde Doberschau- Gaußig befinden. Es können keine zu entsiegelnden Flächen für die bodenschutzwirksame Kompensation bereitgestellt werden. Aus diesem Grund werden andere bodenschutzwirksame Maßnahmen vorgesehen. Die Kompensation entstehender Beeinträchtigungen durch die geplante Flächenversiegelung soll durch Bepflanzungsmaßnahmen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen im Plangebiet erfolgen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für den Boden sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer GRZ von 0,4 noch innerhalb dem § 17 der BauNVO geregelten maximalen Maß für Wohngebiete. Mit der GRZ von 0,4 können maximal 40 % der Fläche des Baugebietes überbaut und versiegelt werden. Der Überbauungsgrad im Gebiet und der Bodenverlust werden somit so gering wie möglich gehalten. Durch die Befestigung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien soll die Intensität der Versiegelung minimiert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen bzw. die Anlage von Baum- und Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Arten am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs, dienen ebenso dem Bodenschutz. Die Pflanzungen verbessern die Filter-, Puffer- und Speicherkapazität des Bodengefüges und optimieren somit auch die Grundwasserneubildung.

Innerhalb der Baugebiete ist zusätzlich je 150 m² versiegelter Fläche ein standortgerechter und einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die straßenbegleitenden Bäume bleiben z.T. erhalten und werden durch einheimische, standortgerechte Laubbäume ergänzt.

Im Zusammenhang mit den aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für den Boden mit Hilfe der festgesetzten Pflanzmaßnahmen als ausgeglichen eingeschätzt.

Tabelle 6: Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, Ausgleich und Ersatz

Eingriff	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz
Boden, Wasserhaushalt		
Verlust belebten Oberbodens und damit der Bodenfunktionen Überbauung, Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses Beeinträchtigungen (Schadstoffeintrag) während der Bauphase	- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen auf Zufahrten, PKW-Stellplätzen - Versickerung innerhalb der Baugrundstücke über Anlagen, wie Mulden, Rigolen, Schächte - Beachtung der guten fachlichen Praxis bei Bauausführung (Freiflächen von der Bautätigkeit freihalten, Vermeidung des Einbaus standortfremden Bodenmaterials [nach DIN 19 731]; Entsorgung von Abfällen die während der Bauphase entstehen und Umweltgefährdungen verursachen können)	- Wiederbegrünung der nicht überbauten Flächen als Gärten (je 150 m ² überbauter Fläche ein einheimischer Baum nach Pflanzliste) - Anlage von fast vollständig umschließender Heckenpflanzungen - Erhalt und Anpflanzen straßenbegleitender Bäume
Arten und Biotope		
Verlust Grünfläche	- Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze bei Neupflanzungen - Erhalt von Flächen ohne Bebauung (Gartenflächen) - Gehölzfällung und Gebäudeabriss innerhalb der gesetzlich geregelten Zeiten (01. Oktober – 28. Februar) gemäß § 39(5) und § 44(1) BNatSchG	- Wiederbegrünung der nicht überbauten Flächen als Gärten (je 150 m ² überbauter Fläche ein einheimischer Baum nach Pflanzliste) - Anlage von umschließender Heckenpflanzungen - Erhalt und Anpflanzen straßenbegleitender Bäume
Klima		
Keine erheblichen Beeinträchtigungen	- Begrünung nicht überbaubarer Flächen als Grünfläche, Anlage von Hecken	- kein Ausgleich erforderlich
Landschaftsbild/Erholung/Kulturlandschaft/Mensch		
Nutzungsänderung durch Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen	- landschaftsgerechte Gestaltung der Baukörper (wohngebietstypische Bauweise bzgl. Bauhöhe, Dach- und Fassadengestaltung) - Erhalt des hohen Durchgrünungsanteils der Fläche	- Wiederbegrünung der nicht überbauten Flächen als Gärten (je 150 m ² überbauter Fläche ein einheimischer Baum nach Pflanzliste) - Anlage von fast vollständig umschließender Heckenpflanzungen - Erhalt und Anpflanzen straßenbegleitender Bäume

Verantwortlich für das Realisieren der Kompensationsmaßnahmen ist grundsätzlich der Vorhabenträger.

Nach § 17 (7) BNatSchG prüft die zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen. Hierzu kann sie vom Verursacher der Eingriffe die Vorlage eines Berichtes verlangen. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung einer Planung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Somit wird kontrolliert, ob die im Umweltbericht aufgestellten Prognosen tatsächlich eingetreten sind und die Festsetzungen und vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend waren.

Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz während der Bauphase

- Wiederverwendung der im Rahmen des Bauvorhabens auszubauenden Bodenmaterialien vor Ort auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA
- Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischen zu lagern und einer Wiederverwendung möglichst vor Ort zu zuführen.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen.
- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.
- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind u. a. die bei den Bauarbeiten anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gem. § 15 KrWG zu beseitigen.
- Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass der festgesetzte Gehölzbestand auf der Fläche des Geltungsbereiches erhalten bleibt und Schäden vermieden werden.

8 Alternative Planungsvarianten

Ziel ist es mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Bautzener Straße“, Flächen für den spezifischen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Doberschau-Gaußig, Ort Gaußig bereitzustellen. Die kleine Baulücke zwischen den vorhandenen Wohnsiedlungsstrukturen im nordöstlichen Bereich von Gaußig, soll durch maximal 5 Baugrundstücke geschlossen werden. Ein Übergang ausgehend von der maximal zweigeschossigen Bebauung in die offene Landschaft ist durch Eingrünungsmaßnahmen gegeben. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig z. T. als Wohnbaufläche (unterer Bereich) und als Fläche für die Landwirtschaft mit überwiegend Grünlandnutzung ausgewiesen.

Die Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt so, dass eine flächensparende Inanspruchnahme bei bestmöglicher Ausnutzung der zur Verfügung stehenden überbaubaren Flächen stattfindet. Die Planung dient zur Baulückenschließung sowie zur Gewährleistung und Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfs nach spezifischen Wohnraum. Es besteht keine Standortalternative.



9 Zusammenfassung und Fazit

Mit Hilfe des Bebauungsplanes der 1. Erweiterung „Bautzener Straße“ wird aufgrund des lokalen, spezifischen Bedarfs ein Eigenheimstandort planungsrechtlich vorbereitet. Eine Grünfläche mit vorhergehender Kleingartennutzung wird überplant. Durch die Planung wird dennoch eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches initiiert. Die natürlichen Funktionen des Bodens (Regelungs-, Lebensraum und Ertragsfunktion) werden in diesen Bereichen dauerhaft verändert. In Bezug auf den Wasserhaushalt wird insbesondere die Grundwasserneubildung durch einen erhöhten Oberflächenabfluss benachteiligt. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen - Anlage von Gärten mit Gehölzen, eine fast vollständig umschließende Hecke sowie Erhalt und Anpflanzen standortgerechter Laubbäume an der S 120 „Bautzener Straße“ - schaffen neue kleinteilige Biotoptypen, tragen zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie zur Einbindung der künftigen Bebauung in die umgebende Landschaft bei.

Bei Einhaltung der gesetzlich geregelten Fällzeiten für Gehölze, die gleichermaßen auch auf den Gebäudeabriss anzuwenden sind, können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gänzlich vermieden werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplanes ist, bei vollständiger Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion, den Mensch und Kulturgüter sind bei Beachtung von Gestaltungsgrundsätzen für bauliche Anlagen nicht ersichtlich.

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“

Anlage I – Biotypen Bestand und Planung

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	16.01.2019
Gemeinde:	Gemeinde Doberschau Gaußig Hauptstraße 13, OT Gnaschwitz 02692 Doberschau-Gaußig
Gemarkung:	Gaußig



LEGENDE

Biotoptypen (Bestand)

-  Kleingartensiedlung
-  Nadelbaum
-  Laub-, Obstbaum
-  Zufahrtsweg Abzweig "Bautzener Straße"
-  ehemalige Bebauung (Lauben, Gewächshäuser, Ställe)

Grenzen



Geltungsbereich 1. Erweiterung B-Plan "Bautzener Straße" (3.376 m²)



PLANINHALT

1. Erweiterung B-Plan "Bautzener Straße"
Biotoptypen Bestand

FACHPLANER

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12, 02625 Bautzen
Tel.: 03591 / 52930



FASSUNG

17.01.2019
MARSTAB
1:1.000



LEGENDE

Biotoptypen (Planung)

-  Gärten, einschließlich Gehölze*
-  überbaute/vollversiegelte Fläche*
-  Laub-, Obstbäume
-  Heckenpflanzung
-  Zufahrtsweg Abzweig "Bautzener Straße"

Grenzen

-  Geltungsbereich 1. Erweiterung B-Plan "Bautzener Straße" (3.376 m²)



PLANINHALT

1. Erweiterung B-Plan "Bautzener Straße"
Biotoptypen Planung

FACHPLANER

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12, 02625 Bautzen
Tel.: 03591 / 52930

FASSUNG

16.01.2019
MARSTAB
1:1.000



* beispielhafte Darstellung gemäß Festsetzungen des B-Planes

Gemeinde Doberschau-Gaußig

1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“

Anlage II – Artenschutzrechtliche Einschätzung

Planungsstand:	Satzung
Planfassung:	16.01.2019
Gemeinde:	Gemeinde Doberschau Gaußig Hauptstraße 13, OT Gnaschwitz 02692 Doberschau-Gaußig
Gemarkung:	Gaußig

MEP Plan GmbH, Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden

Landschaftsarchitektur Panse

Herr Panse

Martin-Hoop-Straße 12

02625 Bautzen

Anschrift: Hofmühlenstraße 2
01187 Dresden

Tel.: 03 51 / 4 27 96 27

Fax: 03 51 / 43 87 25 61

E-Mail: kontakt@meplan.de

Internet: www.meplan.de

Dresden, 14. Januar 2019

Gemeinde Doberschau-Gaußig - 1. Erweiterung Bebauungsplan „Bautzener Straße“ (Landkreis Bautzen)
Artenschutzrechtliche Einschätzung

Sehr geehrter Herr Panse,

um das geplante Vorhaben aus der Sicht des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) einzuschätzen, hat die MEP Plan GmbH am 19.12.2018 eine Vor-Ort-Begehung der zu schließenden Baulücke auf dem Flurstück 323/3 der Gemarkung Doberschau-Gaußig innerhalb des vorhandenen Wohngebiets an der „Bautzener Straße“ in Gaußig durchgeführt.

Das Gelände ist insbesondere geprägt durch verdichtete und versiegelte Bereiche sowie Aufwuchs von Gräsern und Kräutern. Vereinzelt befinden sich Nadelgehölze sowie 2 Rhododendrongewächse auf der Fläche. Südlich grenzt an die Bautzener Straße auf dem Grundstück eine Laubbaumreihe an, welche im Zuge des Vorhabens bestehen bleibt.

Gegebenenfalls im Bereich der Nadelgehölze auf der Fläche befindliche Brutplätze europäischer Vogelarten können durch die Fällung dieser Gehölze verloren gehen. Im Zuge des Vorhabens ist die Ergänzung und Schließung der südlichen Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste im Bebauungsplan sowie die Anlage und dauerhafte Erhaltung einer das Plangebiet umgebenden, mindestens zweireihigen Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste geplant. Auch zwischen den Grundstücken entstehen mindestens einreihige Strauchhecken aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste. Zudem ist die Errichtung von maximal 5 Einfamilienhäusern auf der Fläche verbunden mit der entsprechend zu erwartenden Anlage und Pflege vielfältig strukturierter, gärtnerisch genutzter Habitatstrukturen geplant, welche im Zusammenhang mit den oben genannten Pflanzungen durch die europäischen Vogelarten als Brutplätze sowie Nahrungshabitate genutzt werden können. Aus diesen Gründen führt die Umsetzung des Vorhabens zu einer Aufwertung des Geländes durch die beschriebene zukünftige Nutzung, welche auch den Verlust potentieller Brutplätze ausgleicht und dem Schädigungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG entgegenwirkt.

Aufgrund der vorgesehenen Gehölzfällungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres kann eine Verletzung oder Tötung von Individuen der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Da ausschließlich mit dem Vorkommen häufiger Brutvogelarten zu rechnen ist, deren Populationen in Sachsen einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen, ist nicht von einer erheblichen Störung der lokalen Populationen der vorkommenden Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszugehen. Zudem ist eine Nutzung der Fläche für die Nahrungssuche verschiedener Vogelarten aus dem angrenzenden Siedlungsbereich sowie die Siedlung umgebender Offenland- und Waldstandorte anzunehmen. Aufgrund der Planung von maximal 5 Einfamilienhäusern auf der Fläche verbunden mit der entsprechend zu erwartenden Anlage und Pflege vielfältig strukturierter, gärtnerisch genutzter Offenlandstrukturen, ist nicht von einem Verlust der Fläche für die Nahrungssuche der vorkommenden europäischen Vogelarten auszugehen.

Unter den Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinien ist mit einem Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet zu rechnen. Potentielle Quartierstrukturen sind jedoch nicht vorhanden, die mögliche Nutzung bezieht sich ausschließlich auf die Nahrungssuche, welche auch nach der Umsetzung des Vorhabens auf der Fläche weiterhin möglich sein wird. Die oben beschriebene Aufwertung des Geländes durch das Vorhaben kommt ebenso auch den nahrungssuchenden Fledermäusen zugute.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Umsetzung des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegensteht.

Mit freundlichen Grüßen,



Rita Schwäger
Dipl.-Ing. (FH) Naturschutz und Landschaftsplanung