

# BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "BAUTZENER STRASSE" OT GAUSSIG

Teilgebiet westlich Bautzener Straße bis Zufahrt Kläranlage



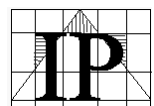
Auftraggeber: Regina Amenda  
Seitschener Straße 20  
02692 Doberschau-Gaußig OT Gaußig

Verfahrensführer: Gemeinde Doberschau-Gaußig  
Hauptstraße 13  
02692 Doberschau-Gaußig OT Gnaschwitz  
Tel. 035930/556060

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Architektin Palme  
Stand: Entwurf 4. Februar 2021  
Redaktionelle Änderungen 3.Mai 2021

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

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



**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG .....	3-6
2	AKTUELLE SITUATION.....	7-9
3	STAND DER ÖRTLICHEN / ÜBERÖRTLICHEN PLANUNG .....	10-15
4	BEGRÜNDUNG DER ERWEITERUNGEN .....	16-20
5	AUSSAGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG.....	21-22
6	ARTENSCHUTZ .....	23-25
7	FLÄCHENBILANZ.....	25
8	QUELLEN.....	26

**ANLAGE:**

**AUSZUG AUS WOHNFLÄCHENANALYSE & WOHNFLÄCHENBEDARF IN DOBERSCHAU-  
GAUSSIG**

## **BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BAUTZENER STRASSE“ OT GAUSSIG**

Auftraggeber: Regina Amenda  
Seitschener Straße 20, 02692 Doberschau-Gaußig OT Gaußig

Verfahrensführer: Gemeinde Doberschau-Gaußig  
Hauptstraße 13, 02692 Doberschau-Gaußig OT Gnaschwitz  
E-Mail: post@doberschau-gaussig.de

Bearbeitung: Architekturbüro Palme  
Dipl.- Ing. Architektin Palme  
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz  
E-Mail: Palme.Kamenz@t-online.de

### **1. ERFORDERNIS DER PLANERWEITERUNG**

#### Begründung der Planerweiterung

Der Bebauungsplan Gaußig „Bautzener Straße“ (2. Entwurf Jan. 2016, Genehmigung 21.03.2016) wird geändert, da dringender Bedarf an Wohnbauflächen besteht und die direkte Anfrage der Vorhabenträger (Eigentümer der Flächen) für diesen Bereich am nordwestlichen Rand vom Ortsteil Gaußig vorliegt. Planungsziel ist es, die Änderungsfläche 0,578ha für Wohnbebauung zu entwickeln. Vorgesehen ist die Einordnung von 4 Einfamilienhäusern. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Ordnung. Mit der straßenbegleitenden Bebauung wird eine innerörtliche Entwicklungsachse städtebaulich weitergeführt.

Ziel des Verfahrens ist, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 der BauNVO zulässigen Bebauungen auf der Fläche am Nordwestrand des Ortsteiles Gaußig zuzulassen.

Die Änderung betrifft eine Fläche im Ortsteil Gaußig von 0,578 ha westlich der Bautzener Straße, direkt im Anschluss an den genehmigten B-Plan „Bautzener Straße“ OT Gaußig (2016).

Die Planfläche hat eine besondere Lagegunst, die in der Gemeinde in anderen Ortsteilen nicht besser herstellbar ist:

- Entfernung zu
  - Kita und Grundschule 800 m,
  - Oberschule 800 m,
  - Gymnasium 700 m,
  - Kläranlage 100 m,
  - Bushaltestelle 250 m,
  - Busplatz 800 m,
  - Bahn 1.800 m
  - Allgemeinarzt 300 m,
  - Zahnarzt 700 m,
  - Kirche 900 m,
  - Lebensmittel / Fleischer / Bäcker 600 m
- Die Planfläche ist voll erschlossen. Mit Ausnahme des Gehweges sind keine öffentliche Versiegelung, keine zusätzliche Beleuchtung, kein Straßenbau notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Bautzener Straße" OT Gaußig erfolgte bereits am 12.08.2014 mit einer Fläche 1,5 ha in der Gemarkung Gaußig Fl-stck.3 23/2 und Teile Fl-Stck. 323/1 und 323/3. Das Flurstück 323/1 ist heute 323/11.

Im Januar 2016 passte die Gemeinde die Planfläche in zwei Baubereiche an und reagierte mit der verringerten Planfläche im beschlossenen und genehmigten 2. Entwurf des B-Planes "Bautzener Straße" OT Gaußig auf die Bedenken bzgl. des mittelfristig in der Gemeinde bestehenden Wohnraumbedarfes.

Mittlerweile sind diese geplanten und genehmigten Bauflächen ausgelastet und die Gemeinde weist in ihrer aktuellen Einwohner- und Wohnbauflächenprognose der noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen nach, dass dringend Baufläche benötigt wird.

#### Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einbeziehung von 0,578ha Außenbereichsflächen für Wohnnutzung geschaffen. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung.

Da die 3 Bebauungspläne

- B-Plan „Bautzener Straße“ OT Gaußig (vom Januar 2016, genehmigt 2016)
- B-Plan 1. Erweiterung „Bautzener Straße –“ (genehmigt 2019) und
- Änderung des B-Planes „Bautzener Straße“ OT Gaußig (in Aufstellung 2021)

im Nordosten vom OT Gaußig im städtebaulichen Zusammenhang zu sehen sind, ergibt sich eine Wohnbaufläche von insgesamt 5.225 m<sup>2</sup>, davon sind bereits zwei Abschnitte genehmigt mit 3.470m<sup>2</sup> Baufläche (siehe Punkt 3 Seite 14).

Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit 5.225 m<sup>2</sup> insgesamt deutlich unter 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, kann § 13b BauGB angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren erstellt.

Aus der Planaufstellung für ein Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) für die Aufstellung des Bebauungsplans angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sodass ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

**Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.**

Hier wurde § 13b BauGB angewandt, der regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Der §13a BauGB gilt entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen.

#### Rechtsgrundlagen des Planverfahrens

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Änderung vom 8.8.2020 BGBl. S.1728

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), aktuelle Fassung 11.12.2018.

Der Gemeinderat Doberschau-Gaußig hat am 23.02.2021 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für diesen Teil beschlossen.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes „Bautzener Straße“ OT Gaußig 2014-2016

Schritt	Gebiet	Datum
Aufstellungsbeschluss	Fläche 1,5ha Gemarkung Gaußig FI-stck.323/2 und Teile FI-Stck. 323/1 und 323/3	12.08.2014
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	1. Entwurf Jan.2015 Fläche 1,5ha, redaktionelle Ergänzungen vom 6.10.2015 Planungsbüro Bothe Dresden & Landschaftsarchitekturbüro Grohmann	14.10.2014
Öffentliche Auslegung		23.02.-24.03.2015
Abwägungsbeschluss Satzungsbeschluss		06.10.2015
<b>Versagung der Genehmigung des 1.Entwurfes durch LRA Bautzen</b>		<b>30.11.2015</b>
Widerspruch der Gemeinde zur Versagung		
Erledigung Widerspruch zur Versagung des B- Planes „Bautzener Str....“OT Gaußig 1.Entwurf		04.02.2016
Beschluss 2.Entwurf	2.Entwurf Jan.2016 Fläche 0,77ha Gemeinde Doberschau-Gaußig basierend auf 1.Entwurf von Planungsbüro Bothe Dresden & Landschaftsarchitekturbüro Grohmann	19.01.2016
Öffentliche Auslegung		25.01.-26.02.2016
Abwägungsbeschluss Satzungsbeschluss		01.03.2016
<b>Genehmigung des 2. Entwurfes mit Bescheid LRA</b>		21.03.2016
Ausfertigung		13.12.2016

## 2. AKTUELLE SITUATION

### Lage und Größe des Erweiterungsgebietes

Die Planerweiterung betrifft eine Fläche von 0,578 ha am Nordrand des Ortsteils Gaußig, in der Gemarkung Gaußig Fl.Nr. 323/11 gelegen westlich der Bautzener Straße gegenüber der Siedlung Wassernot. Die Siedlung Wassernot, bestehend aus 6 Wohngebäuden mit Nebenanlagen, ist planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet.

Es sind alle derzeit ausgewiesenen Wohnbauflächen in Gaußig

- im B-Plan-Gebiet „Wohnpark Am Schloss“,
- im B-Plan „Bautzener Straße“ OT Gaußig (genehmigt 2016) sowie
- im B-Plan „Bautzener Straße“ – 1. Erweiterung (genehmigt 2019)

vergeben. Regelmäßig erreichen die Gemeindeverwaltung Anfragen zum Erwerb von Baugrundstücken für den Wohnungsbau im Ortsteil Gaußig.

Dieser Ortsteil ist besonders gefragt aufgrund der guten vorhandenen Infrastruktur und seiner Lagegunst. Neben medizinischen und dienstleistenden Einrichtungen (u.a. Bäcker, Fleischer) und dem Schloss Gaußig, prägt vor allem das neue evangelische Schulzentrum mit Grund- und Oberschule sowie Gymnasium den Ortsteil Gaußig.

Mit der straßenbegleitenden Bebauung wird eine innerörtliche Entwicklungsachse städtebaulich weitergeführt.

### Nachbarschaft:

- Im Norden: Wald
- Im Osten: Siedlung „Wassernot“ 6 Wohnhäuser
- Im Süden: Wohnbebauung (genehmigter B-Plan „Bautzener Straße“ v. Jan. 2016)
- Im Westen: Grünfläche- Landwirtschaftliche Nutzfläche

### Verkehrslage:

Das Plangebiet liegt nordwestlich im Ortsteil Gaußig direkt an der Staatstraße S120 / Bautzener Straße. Von der Bautzener Straße sollen die geplanten 4 Grundstücke verkehrsseitig erschlossen werden. Bei der Planung wird der geplante Straßenausbau der Bautzener Straße (S120) berücksichtigt.

### Natur- und Landschaftsschutz

- Naturraum  
Das Plangebiet liegt 10 km südwestlich von Bautzen im Übergangsbereich des Naturraumes Oberlausitzer Gefilde zum Oberlausitzer Bergland. Innerhalb des Naturraumes liegt Gaußig am Südrand der Klosterpflege.

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

- **Geologie**  
Laut Geologischer Übersichtskarte gehört das Gebiet zum Teilraum des Lausitzer Randpleistozän und darin zum Raum des Lausitzer Granodioritkomplexes mit Lockergestein und Porengrundwasserleiter.  
Die Bodenübersichtskarte (BÜK400) weist den Leitbodentyp als Löß-Staugley aus.
- **Hydrologische Verhältnisse**  
Etwa 120 m westlich verläuft das Gaußiger Wasser. Beeinträchtigungen durch den B-Plan sind nicht zu erwarten.

Nordöstlichen vom Plangebiet auf Fl.nr. 323/1 der Gemarkung Gaußig existiert eine Grundwassermessstelle der staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, ein Grundwasserbeobachtungsrohr (Kleingaußig Hy Saf 8/70, Nr.48518081). Ende 2020 wurde noch ein Wert von 13,20 m unter Messpunkt gemessen. Bei einem Rohrüberstand von 1,43 m entsprechen diese Werte 10,23 m bzw. 11,77 m unter Geländeoberfläche, die bei 248,30m NN liegt.

(Quelle <https://www.sachsen.de/grundwassermessstellen-12980.html#a-15582>)

- **Höhenlage**  
Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 247...250 m ü. NN.



Luftbild

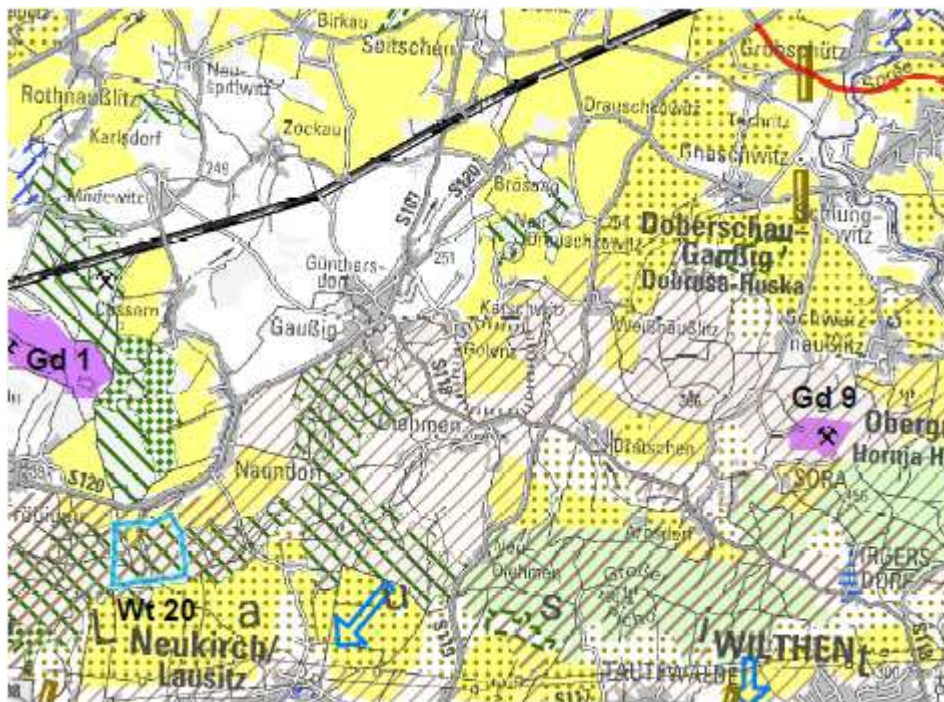


### 3. STAND DER ÖRTLICHEN / ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN

#### Landesentwicklungsplan

Bei der Beurteilung der Bebauungspläne „Bautzener Straße“ OT Gaußig sowie 1. Erweiterung „Bautzener Straße“ wies die Landesdirektion Sachsen darauf hin, dass die Vereinbarkeit von weiteren Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Doberschau-Gaußig nur über eine aktuelle Einwohner- und Wohnbauflächenprognose für die Gesamtgemeinde nachzuweisen ist. Dieser Forderung wird mit beiliegender Prognose entsprochen und der angeregte Nachweis geführt. Nach dem Ziel 2.2.1.4. des Landesentwicklungsplanes 2013 ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in **Ausnahmefällen** zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen.

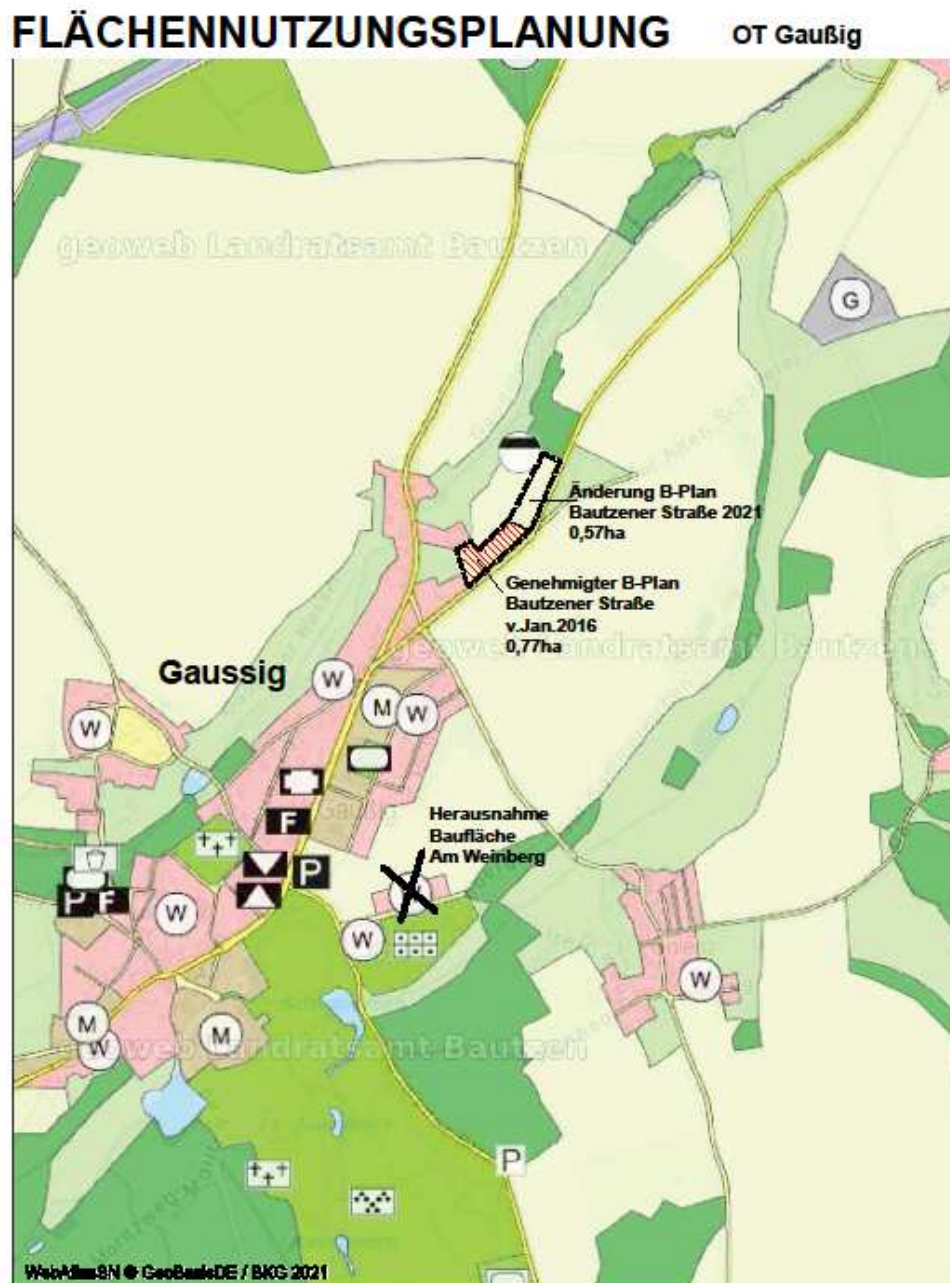
#### Regionalplan



In der Nutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (Entwurf 2019) ist der zu beplanende Bereich keiner Nutzung (insbesondere Landwirtschaft) zugeordnet (weiße Fläche).

## Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan Stand 2005, Teilflächen vom OT Gaußig geändert 2015.



In diesem Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Mit der Änderung des B-Planes werden 0,578 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da der B-Plan von den Darstellungen im FNP abweicht, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für die Wohnbauflächen in den Bebauungsplänen „Bautzener Straße“ in Gaußig wird eine Nettowohnbaufläche von 0,5 ha im B-Plan „Wohnpark Am Schloss“ mit Änderung des FNP herausgenommen. Diese Fläche lag im Südosten von Gaußig „Am Weinberg“ und war städtebaulich und erschließungstechnisch wesentlich ungünstiger.

Ansonsten ist die Fläche W2 im B-Plan „Wohnpark Am Schloss“ dem altengerechten Wohnen vorbehalten. W1 ist ausgeschöpft und für W3 liegen Anfragen und konkrete Kaufanträge vor.

Im B-Plangebiet OT Doberschau „Preuschwitzer Berg II“ mit 3,35 ha gibt es keine freien Bauplätze mehr.

Zusätzlich plant die Gemeinde im Ortsteil Drauschkowitz ein Wohnbaufläche von 0,27 ha am Südrand aus dem FNP herauszunehmen. Durch Verlagerung der Wohnbauflächen an eine erschlossene Baufläche wird nicht über das der Gemeinde zugestandene Maß der Eigenentwicklung agiert.

Durch die Gemeinde wurde die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher genutzter Flächen für die städtebauliche Entwicklung geprüft. Im Ortsteil Gaußig stehen keine freien Baulücken oder Nachverdichtungen mehr zur Verfügung, da die Gemeinde gezielt diese Nachverdichtungspotentiale präferierte. Der Entzug von Landwirtschaftsfläche ist aufgrund der geringen Bodenwertzahl hinnehmbar. Zudem wird er verringert durch die Aufhebung einer 0,5 ha großen Wohnbaufläche „Am Weinberg“. An anderer Stelle wird somit ein gewisser Ausgleich erzielt. Die Flächen sind nicht melioriert, so dass es keine Beeinträchtigung verbleibende Landwirtschaftsflächen gibt.

Die im Anhang dargestellte **Gesamtprognose** der Bevölkerungs- und Wohnflächenentwicklung in der Gemeinde Doberschau-Gaußig (Auszug) zeigt, dass der Bauflächenbedarf untersetzt ist und hier eine Weiterentwicklung des bestehenden Baugebietes entlang der Straße S120 sinnvoll ist, da voll erschlossen ist. Die 7. Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen 2019 bis 2030 weist in der Variante 1 noch 6,9% Einwohnerrückgang bis 2030 aus. Die tatsächlichen Einwohnerzahlen von 2011 bis 2020 weisen nur 2,1% Einwohnerrückgang aus.

Ziel der Gemeinde ist es, die Einwohnerzahl zu stabilisieren.



## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN OT Drauschkowitz



Bebauungspläne der Gemeinde Doberschau-Gaußig

### Bauflächenpotenzial in B-Plangebieten und Entwicklungssatzungen

Ortsteil	B-Plan oder Satzung	Fläche ha	Bauplätze insgesamt	davon noch frei Stck	davon frei ha	Bemerkung
Diehmen	südl. Ortrand	0,39	5	0	0,39	verkauft nicht
Doberschau	Preuschwitzer Berg II	3,35	28	0	0	Alle verkauft
	Ergänz. Siedlerweg	0,68	8	0	0	
	Erweiterung Ringstr.	0,5	5	5	0,5	in Bearb.
	Wiesenweg	0,87	12	12	0,87	Kein B-Plan in Bearb.
Dretschchen	Ergänz Satz. Alte Schulstraße	0,4	4	4	0,4	Ausglied.LSG?
Gaußig	Wohnpark Am Schloss	2,00	4	2	0,1	
	8. Änd.		altengerechtes Wohnen			
	Bautzener Straße Gaußig (2016)	0,77	6	0		
	Bautzener Straße Gaußig 1. Erweiterung (2019)	0,33	4	0		
	Bautzener Straße Gaußig 2. Erweiterung 2021	0,58	4	4	0,58	in Bearb.
Naundorf	Hauptstraße	0,37	5	5		Kein B-Plan
<b>Summe</b>		<b>9,87</b>	<b>85</b>	<b>32</b>	<b>3,21</b>	

WE ha

Von den 3,21 ha vorgesehener freier Wohnbaufläche

- besteht aktuell kein Baurecht für:
  - Doberschau „Erweiterung Ringstraße“ 0,5 ha ,W1 Wiesenweg 0,87ha
  - Dretschen „Alte Schulstraße“ 0,4 ha (Ausgliederung der Fläche aus dem LSG ist noch nicht geprüft)
  - Naundorf 0,37ha
  - „Bautzener Straße Gaußig – 2. Erweiterung“ 0,58 ha
- verkauft der Investor nicht
  - Diehmen 0,39 ha

So verbleibt z.Z. ohnehin nur 0,1 ha verfügbares Wohnbauland in den Satzungsgebieten.

Flächenbilanz B-Pläne Gaußig "Bautzener Straße"

Bezeichnung	Gesamtfläche G m <sup>2</sup>	Verkehrs- fläche V m <sup>2</sup>	Fläche G-V=F	GFZ Grund- flächenzahl	Baufläche F*GFZ
„Bautzener Straße“ 2.Entwurf (2016)	7.720	251	7.469	0,3	2.240
„Bautzener Straße 1. Erweiterung“ (2019)	3.279			0,4	1.312
Änderung „Bautzener Straße“ “ (in Planung 2021)	5.783	207	5.576	0,3	1.673
<b>Gesamt</b>	<b>16.506</b>	<b>458</b>	<b>12.769</b>		<b>5.225</b>

Wenn alle 3 Pläne zusammengerechnet werden, ergibt sich eine zulässige Baufläche von 5.225 m<sup>2</sup>, d.h. diese ist kleiner als 10.000 m<sup>2</sup>.



**Bebauungspläne OT Gaußig "Bautzener Straße"**  
Montage : 10.11.2020 Dipl.Inq.Architektin Palme

## 4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

### 4.1. Redaktionelle Änderungen:

Die Erweiterung des Bebauungsplanes wird nach den heute gültigen Rechtsgrundlagen fortgeführt. Dem Bebauungsplan liegen zugrunde die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 8. 8. 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2017 (BGBl. I S. 1057).

Die Flurstücksnummern wurden mit Stand vom Dezember 2020 aktualisiert.  
Höhenlage: Die Planfläche liegt bei ca. 247 bis 250m über NN und ist relativ eben.

### 4.2. Planänderungen:

In der Planzeichnung werden folgende Punkte festgesetzt:

#### Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 0,578 ha auf Gemarkung Gaußig Fl.Nr. 323/11. Das Gebiet ist 40 m breit und 150 m tief.

## I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Flächen werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- a) Wohngebäude,
- b) der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- c) Anlagen für Verwaltungen,
- d) Gartenbaubetriebe und
- e) Tankstellen.



## 2. Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in einem Baufeld, dessen Baugrenzen ca. 8 m von der S120 Bautzener Straße und 30m zum Wald festgesetzt sind.

Im Norden sind 30m Schutzabstand zum Wald einzuhalten nach Waldgesetz des Freistaates Sachsen von 1992 (SächsWaldG §25(3)). Im 30m Schutzabstand zum Wald dürfen nach §25 SächsWaldG keine Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerstätten errichtet werden.

Nach Westen ist eine Eingrünung des Wohngebietes vorgesehen unter Beachtung der vorhandenen Abwasserleitung.

Die Grundflächenzahl wird eingeschränkt auf max. 0,3. Damit wird der Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Traufhöhe beträgt maximal 7m, d.h. es ist ein- und zweigeschossige Bebauung möglich.

## 3. Verkehrsflächen

Die am Nordrand festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Erschließung der vorhandenen Kläranlage auf Fl.Nr.254c der Gemarkung Gaußig.

Parallel zur Bautzener Straße wird ein 2m breiter öffentlicher Fußweg festgesetzt.

Die Ausbauplanungen für die S120 sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden. Im Rahmen der Erschließungsplanungen werden weitere Abstimmungen zwischen den Projektanten und dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr erfolgen.

Durch den vorbeifahrende Schwerlastverkehr auf der S120 kann es zu Erschütterungen an der Bebauung kommen, dies ist bei der Gründung der Wohnbebauung zu beachten. Tore sind so anzulegen, dass sie nach innen öffnen und eine Einengung der Straße ausgeschlossen wird.

Es sind ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zu schaffen.

Sichtfelder im Ausfahrtsbereich sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80m (dazu zählen auch die Einfriedungen im Grundstücksausfahrtsbereich!) über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Falls eine Bepflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (geplanter Gehwege) vorgesehen ist, ist das natürliche Wachstum von vornherein zu beachten. Die Pflanzen dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht in den Gehweg hineinwachsen und die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen einschränken.

Da sich das Gebiet im innerörtlichen Bereich befindet (zulässige Höchstgeschwindigkeit 50Km/h) wird darauf hingewiesen, dass durch das Straßenverkehrsamt keine verkehrsregelnden Maßnahmen angeordnet werden.

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Anpflanzungen am West- und Nordrand des Baugebietes:

- Ein 6 bis 10m breiter Streifen wird zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt.
- Je Baugrundstück ist innerhalb dieser Fläche 1 hochstämmiger Baum zu pflanzen.
- Der Flächenanteil an Strauchpflanzungen muss 30% betragen.

Baumpflanzungen:

- Parallel zur Bautzener Straße sollen Laubbäume (Spitz-Ahorn, Hainbuche oder Winter-Linde) gepflanzt werden. Qualität Hochstamm 3\*v. mit Ballen, 18-20cm Stammumfang.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- Je 150 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

#### 5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Durch die Bautzener Straße (S120) werden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet verursacht, welche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebiete überschreiten. Deshalb müssen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Es sind die zulässigen Schalleistungspegel für Wohngebiete einzuhalten.

Im Jahr 2015 wurde ein Schallschutzgutachten ABD 42041-01/15 durch das Akustik-Bureau-Dresden GmbH für das Gebiet erarbeitet. Die Empfehlungen werden in den B-Plan als Festsetzung aufgenommen.

Für Allgemein Wohngebiete gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte:

Beurteilungszeitraum	schalltechnischer Orientierungswert in DB(A)
Tags 6.00-22.00Uhr	55
Nachts 22.00-6.00Uhr	45 bzw. 40

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Im Ergebnis dieses Gutachtens werden folgende Hinweise gegeben:

Terrassen sollen so weit wie möglich von der S120 entfernt angeordnet werden. Eine Anordnung von überwiegend zum Schlafen genutzten Räume an der S120 gelegenen Fassade sollte vermieden werden.

Zum Schutz vor nächtlichen Schallimmissionen durch die Staatsstraße 120 werden folgende Festsetzungen in den Plan aufgenommen:

Im gesamten 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 S120 (Bautzener Straße) abgewandten Gebäudefassade haben. Alternativ können überwiegend zum Schlafen genutzter 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 schallgedämmten Belüftung ausgestattet sind.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Dächer:

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt

- für eingeschossige Hauptgebäude 15° - 48° und
- für zweigeschossige Hauptgebäude maximal 25°.

Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.

### 2. Stellplätze:

Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu verwenden.

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Außerdem werden damit Abflussspitzen im Starkregenfall minimiert.

### 3. Grundstückseinfriedungen:

Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind unzulässig.

Bei Heckenpflanzung:

Das natürliche Wachstum der Bepflanzung an der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist von vornherein zu beachten, d.h. die Pflanzen dürfen nicht direkt auf der Grundstücksgrenze gesetzt werden. Die Pflanzen dürfen auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht in den Straßenraum hineinwachsen und die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen einschränken.

## III. Hinweise

### 1. Stellplätze/Garagen:

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind nach § 49 SächsBO im Baugenehmigungsverfahren auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück muss der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung mindestens 5m betragen.

### 2. Radonschutz:

Zum vorbeugenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

### 3. Schallschutz:

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

4. Hinweis des Landesamtes für Archäologie:

Das Landesamtes für Archäologie ist vom exakten Baubeginn mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und verantwortliche Bauleiter nennen. Das Vorhaben liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet (Gräber Jungsteinzeit, Bronzezeit D-14400-02; D-14570-03.).

## 5. AUSSAGEN ZUR TECHNISCHEN VER-UND ENTSORGUNG

Die medienseitige Erschließung ist gewährleistet für Abwasser, Trinkwasser, Strom und Telekom. Es gibt kein Gasnetz in Gaußig.

### Telekommunikation:

Die Telekommunikationsleitungen sind bereits verlegt. Diese Versorgung ist über das bestehende Leitungsnetz der Deutschen Telekom gegeben.

Durch die Stabstelle Breitband gibt es den Hinweis, dass im November 2016 das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) in Kraft trat. Insofern wurde mit dem DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz um die Vorschrift des §77i Abs. 7 Satz 2 TKG ergänzt. Hier ist geregelt, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicher zu stellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

In diesem Fall sind die Breitbandkabel bereits verlegt.

### Elektroenergie:

Versorgungsträger ist die Enso Netz GmbH

Im Gehwegbereich parallel zur Bautzener Straße verläuft ein Niederspannungskabel der Enso Netz GmbH. Diese elektrotechnischen Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regeltiefe beträgt 0,6 bis 0,8m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5m zur Achse äußere Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1m zur Achse äußere Kabel zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5m zur Trassenachse
- zur Umspannstation en 3m nach allen Seiten
- Ausnahme: Ust bis 2m Höhe ...2,5m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsträger notwendig. Während der Bauzeit ist aus Sicherheitsgründen eine Annäherung an die Niederspannungsfreileitung unter 1m nicht zulässig.

In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Hand-schachtung gestattet.

Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

Die Mitbenutzung der Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.

Straßenbeleuchtung:

Im Gehwegbereich parallel zur Bautzener Straße verläuft die kommunale Straßenbeleuchtung. Es stehen bereits Straßenlampen.

Trinkwasser:

An der östlichen Grenze des Betrachtungsgebietes, parallel zur Bautzener Straße verläuft die Trinkwasserleitung der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH.

Löschwasser:

Die Absicherung mit Löschwasser erfolgt durch die Gemeinde. Für Wohngebiete ist die Löschwasserversorgung mit 48m<sup>3</sup> / h über 2 h zu sichern.

Abwasser:

Das Gebiet ist Abwassertechnisch erschlossen. Die private Abwasserleitung liegt am Westrand des Baugebietes und führt zur Kläranlage.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden.

## 6. ARTENSCHUTZ

### Schutzgebiete:

Im B-Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden. Die nächsten Natura 2000 Gebiete sind über 3 km (FFH-Gebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser“) bzw. über 4 km (FFH-Gebiet „Spreengebiet oberhalb Bautzens“) entfernt.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Oberlausitzer Bergland „verläuft ca. 580 m südlich vom Plangebiet.

Laut selektiver Biotopkartierung befinden sich ca. 450 m nordöstlich und ca. 440 m südwestlich des Plangebietes geschützte Biotope nach §21SächsNatSchG. Es handelt sich um Feuchtbrachen südlich Puschermühle (Objektnummer U203) und Erlenwald in Ziegendorf bei Gaußig (Objektnummer U203).

Laut Geoportal vom LRA Bautzen sind folgende Biotopfläche im Umfeld des Plangebietes registriert.

- 170 m nordwestlich vom Planbereich- Biotopnummer 1440-010  
Biototyp 1: FBN -Flachlandbach  
Biototyp 2: WAE-Erlen- Eschen- Wald der Auen und Quellbereiche  
Biototyp 3: MNR-Röhricht (außerhalb stehender Gewässer)
- 350 m südlich- Biotopnummer 1440-007  
Biototyp 1: FBN -Flachlandbach  
Biototyp 2: BFS-Weiden-Moor- u. Sumpfgewächsbüsch  
Biototyp 3: BY-sonstige wertvolle Gehölzbestand

Es erfolgt durch die Planung keine negative Beeinträchtigung dieser Gebiete.

### Festsetzung für den Artenschutz

Die Baufeldfreimachung muß außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Brutvogelarten des Offenlandes, also außerhalb des Zeitraumes vom 1.März bis 31.August erfolgen. Falls es unumgänglich sein sollte, die Baufeldfreimachung in der Brutzeit vorzunehmen, sind vor Beginn der Brut- und Aufzuchtzeit geeignete Vergrämuungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Bei Einfriedung der Grundstücke ist eine Bodenfreiheit von ca 15cm zu gewährleisten, damit keine Barrierewirkung der Einfriedung für Kleinsäuger oder Amphibien kommt.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82Abs2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.



Biotopkartierung 1



Verzicht auf Artenschutzfachbeitrag

Nach Ortsbesichtigung ist für die Erweiterung des B-Planes kein Artenschutzfachbeitrag erforderlich. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiese. Die getroffenen Pflanzfestsetzungen und Baumpflanzungen im Baugebiet sind zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgende Periode abzuschließen.

Der geplante Bereich erstreckt sich 150m lang und 40m breit entlang der Bautzener Straße(S120). Im Umweltbericht von 2015 wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Grohmann auf die „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ hingewiesen. Dort steht geschrieben, dass die Habitategnung innerhalb der ersten 100m Entfernung von der Straßenkante stark herabgesetzt ist. Dies betrifft sicher nicht nur die Habitategnung für Vögel, sondern auch andere Tierarten. Zudem bestehen Vorbelastungen durch vorhandene Wohnbebauung sowie intensive Bewirtschaftung. Es ist davon auszugehen, dass Gebiet in Bezug auf den Arten- und Biotopschutz eine untergeordnete Rolle spielt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keinen gesetzlich geschützten Tier -oder Pflanzenarten betroffen. Aus diesem Grund wird die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens als nicht erforderlich erachtet.

**7. FLÄCHENBILANZ**

Flächenart	Teilflächen in m²	Gesamt in ha	%
<b>Bauland</b> Wohnbaufläche	5576	0,557ha	97%
<b>Verkehrsflächen</b> Straße +Fußweg	207	0,02ha	3%
<b>Plangebietsgröße</b>	5783	<b>0,578ha</b>	100%

Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Bei Umsetzung der Planung entsteht eine Bodenversiegelung von maximal 1.673 m²:

$$5.576 \text{ m}^2 \text{ WA} \times \text{GRZ } 0,3 = 1.673 \text{ m}^2$$

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

Nach der Umsetzung der Pflanzfestsetzungen wird die Baumallee an der Bautzener Straße fortgesetzt und der Nord- und Westrand des Plangebietes eingegrünt.

## 8. QUELLEN

### Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 8. 8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BNatSchG (2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. 6.2020 (BGBl. I S. 1328), 1362 geändert worden ist

BauNVO-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

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)

SächsNatSchG (2013): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dez. 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert wurde

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), aktuelle Fassung 11.12.2018

### Gutachten, Behördenunterlagen

- Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien: Regionalplan 1.Gesamtfortschreibung 2010;  
2. Gesamtfortschreibung 2019 Entwurf
- Flächennutzungsplan Gemeinde Doberschau-Gaußig 4.Entwurf mit Stand vom 4.Juni 2005  
Landschaftsbüro Panse Bautzen
- FNP Doberschau-Gaußig, Änderung 2015-Teilflächen in OT Gaußig Planungsbüro Bothe  
Dresden
- 1.Entwurf Januar 2015 Bebauungsplan „Bautzener Straße „OT Gaußig Planungsbüro Bothe,  
Wasastr.8,01219 Dresden
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bautzener Straße „OT Gaußig 05.02.2015,  
red. Ergänzung 06.10.15 Planungsbüro Bothe, Wasastr.8, 01219 Dresden & Landschaftsbüro  
Grohmann
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): „Arbeitshilfe Vögel und  
Straßenverkehr“ Juli 2010
- Schallschutzgutachten 17.07.2015 ABD 42041-01/15 durch das Akustik-Bureau-Dresden GmbH
- 2.Entwurf Januar 2016 Bebauungsplan „Bautzener Straße „OT Gaußig  
Gemeinde Doberschau- Gaußig basierend auf 1.Entwurf von Planungsbüro Bothe,  
01219 Dresden & Landschaftsbüro Grohmann
- Schallschutzgutachten 17.07.2015 ABD 42041-01/15 durch Akustik-Bureau-Dresden GmbH
- Geoportal Landkreis Bautzen
- <https://www.sachsen.de/grundwassermessstellen-12980.html#a-15582>