

# Gemeinde Doberschau-Gaußig

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Logistikzentrum Preuschwitz“**

---

**Planungsstand:** Vorentwurf

---

**Planfassung:** 05.12.2025

---

**Gemeinde:** Gemeinde Doberschau-Gaußig  
OT Gnaschwitz, Hauptstraße 13  
02692 Doberschau-Gaußig

---

**Gemarkung:** Preuschwitz

# Gemeinde Doberschau-Gaußig

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Logistikzentrum Preuschwitz“**

Planteil A – Zeichnerische Festsetzungen

---

**Planungsstand:** Vorentwurf

---

**Planfassung:** 05.12.2025

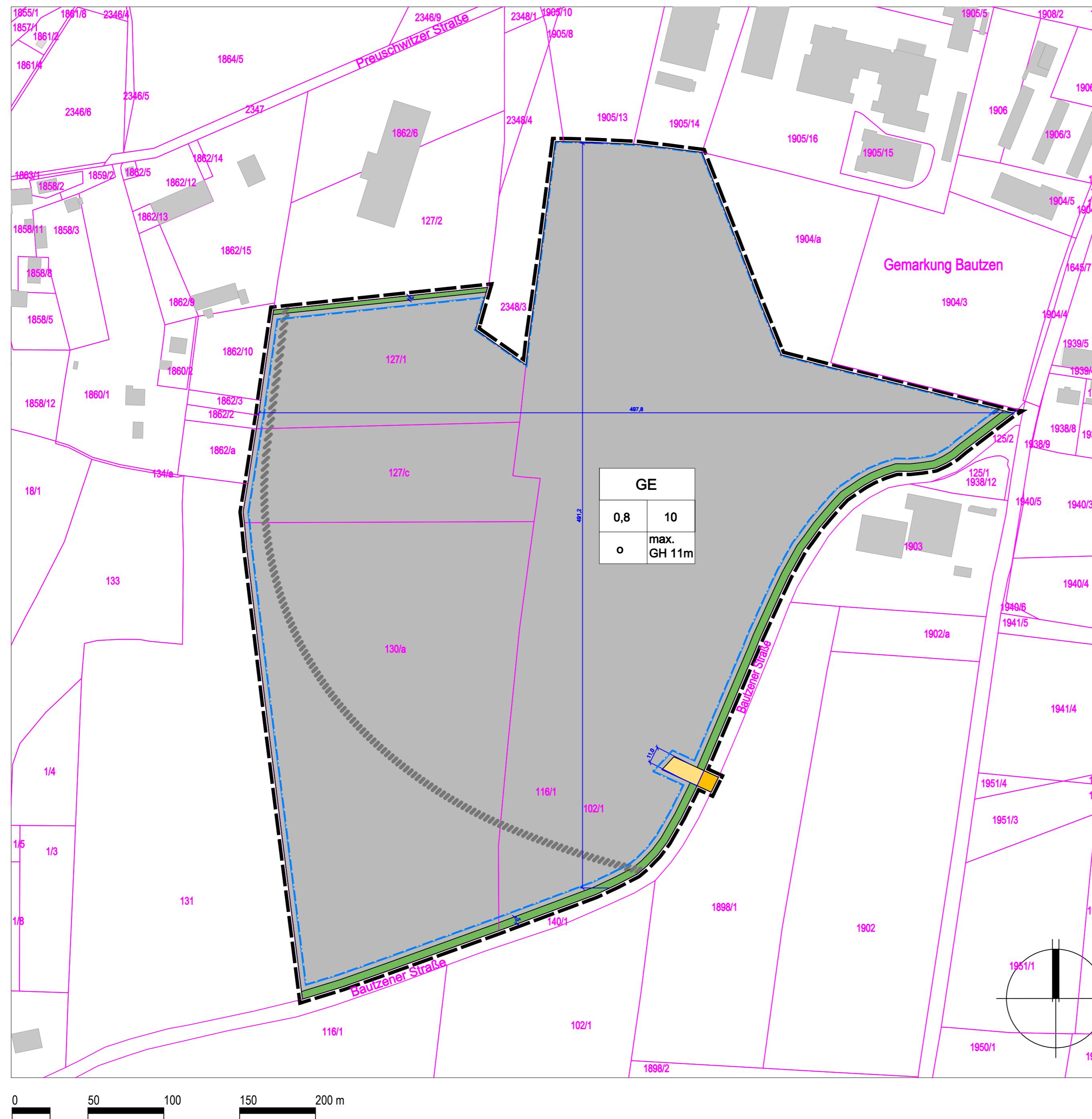
---

**Gemeinde:** Gemeinde Doberschau-Gaußig  
OT Gnaschwitz, Hauptstraße 13  
02692 Doberschau-Gaußig

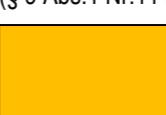
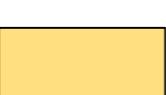
---

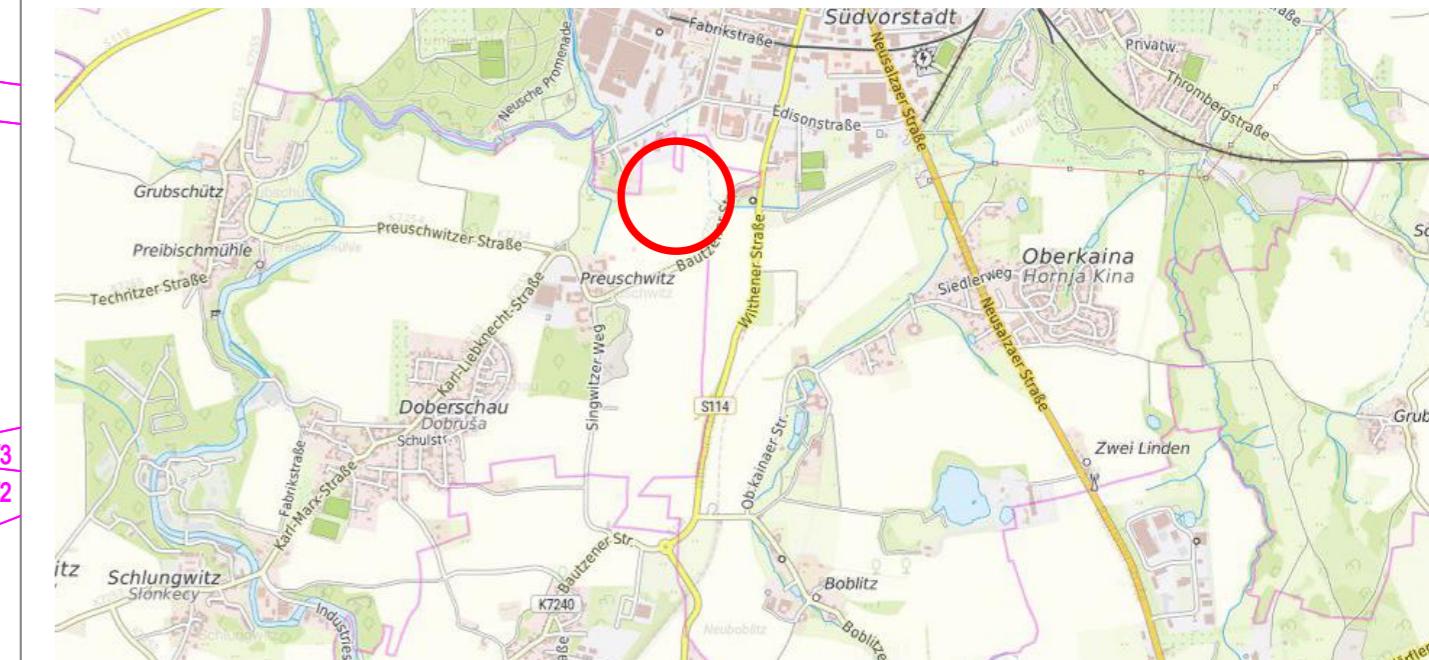
**Gemarkung:** Preuschwitz

# Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen



## Planzeichenerklärung

16	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)		Gewerbliche Bauflächen		Sonstige Planzeichen						
7	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)		Baugrenze		<u>124</u> Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer						
3	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswände (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)		Öffentliche Straßenverkehrsfläche		Gemarkungsgrenze Bemaßung in Meter						
1	Zufahrtsstraße privat			<table border="1" data-bbox="3759 927 3997 1187"> <tr> <td colspan="2">GE</td> </tr> <tr> <td>0,8</td><td>10</td> </tr> <tr> <td>o</td><td>max. GH 11m</td> </tr> </table>	GE		0,8	10	o	max. GH 11m	Art der baulichen Nutzung
GE											
0,8	10										
o	max. GH 11m										
				<table border="1" data-bbox="4051 927 4307 1187"> <tr> <td>GRZ</td><td>BMZ</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td><td>max. Gebäude- höhe</td> </tr> </table>	GRZ	BMZ	Bauweise	max. Gebäude- höhe			
GRZ	BMZ										
Bauweise	max. Gebäude- höhe										



# vorhabensbezogener Bebauungsplan "Logistikzentrum Preuschwitz"

## Zeichnerische Festsetzungen

<b>Planungsstand</b>	Vorentwurf
<b>Planfassung</b>	28.11.2025
<b>Gemeinde</b>	Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig OT Gnaschwitz, Hauptstraße 13 02692 Doberschau-Gaußig
<b>Gemarkung</b>	Preuschwitz
<b>Maßstab</b>	M 1 : 2000

# Gemeinde Doberschau-Gaußig

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Logistikzentrum Preuschwitz“**

Planteil B – Textliche Festsetzungen

---

**Planungsstand:** Vorentwurf

---

**Planfassung:** 05.12.2025

---

**Gemeinde:** Gemeinde Doberschau-Gaußig  
OT Gnaschwitz, Hauptstraße 13  
02692 Doberschau-Gaußig

---

**Gemarkung:** Preuschwitz

## **Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

### **B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO]**

#### **1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 u. 3 BauNVO]**

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird gemäß § 1 Abs. 2 Pkt. 10 i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb der Baugrenzen sind gemäß § 8 Abs. 2 Pkt. 1 bis 3 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zugelassen.
- 1.3 Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO wird die Errichtung von Stellplätzen zugelassen.
- 1.4 Der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität (auch Elektromobilität) Gas, Wärme und Wasser sowie zur Wiederverwendung von Brauchwasser dienende Nebenanlagen (auch Waschanlagen) werden gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Festsetzung schließt Anlagen für Photovoltaik (auch Bahnanlagen) ein. Für alle zulässigen Gebietsnutzungen sind die Festlegungen des Schallschutzes bindend.
- 1.5 Einzelhandel bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 u. 19 BauNVO]**

- 2.1 Innerhalb des nach § 8 BauNVO festgesetzten „Gewerbegebietes“, ist gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 3 das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablonen der jeweiligen Baufelder im Baurechtsplan und aus den textlichen Festsetzungen. Es gelten die entsprechenden Einträge im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die in den Nutzungsschablonen eingetragenen Werte sind als Höchstgrenzen zu betrachten. Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Meter angegeben) bezieht sich auf das im Mittel am Bauwerk anstehende natürliche Gelände (unterer Bezugspunkt in DHHN2016).
- 2.3 Die zulässige maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird auf 11 m festgesetzt.
- 2.4 Die Bauflächen können ganz oder teilweise auch als Verkehrsfläche ausgebildet werden. Bahnanlagen sind zulässig.

#### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 u. § 23 BauNVO]**

- 3.1 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 3.2 Die Freihaltung zu seitlichen Grundstücksgrenzen ist entsprechend § 6 SächsBO zwingend vorgeschrieben.

#### **4 Technische Anlagen und Betriebseinrichtungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB]**

- 4.1 Der Hallenboden ist mit einer Mindestflächenlast von 10 t/m<sup>2</sup> auszubilden.

**5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 - 14 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]**

- 5.1 Die im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen dienen neben der Erschließung als Feuerwehrzufahrt im Brandfall [gem. § 5 i.V.m. § 12 Abs. 4 SächsBO]. Diese Wege sind deshalb auf Dauer für die Feuerwehr freizuhalten.
- 5.2 Die Anbindung erfolgt über öffentlich gewidmete Kreisstraße K 7253. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen (LKW) zu schaffen.  
Erforderliche Stellplätze sind innerhalb des Gewerbegebietes zu sichern.
- 5.3 Wegebeläge sind wie folgt zu gestalten:
- PKW-Parkflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.
  - Verkehrswege und flächenhafte Platz- und Wegebeläge innerhalb des Gewerbegebietes können – entsprechend ihrer Zweckbestimmung – als vollversiegelte Beläge ausgebildet werden.
- 5.4 Die Parkplätze sind ausschließlich als Fahrzeugstellplatz zu nutzen.
- 5.5 Innerhalb der Logistikhalle sind Gleisanlagen zulässig. Die Gleisflächen können als LKW-Durchfahrt genutzt werden.
- 5.6.1 Eine LKW-Durchfahrt einschließlich Be- und Entladezone ist zulässig.

**6 Festsetzungen zum Immissionsschutz [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB u. § 1 (4) BauNVO]**

- 6.1 Für Niederschlagswasser von befestigten und versiegelten Flächen, insbesondere von Verkehrs-, Rangier-, Stell- und Staplerflächen, sind entsprechend den Anforderungen des Regelwerks DWA-A/DW 102 geeignete zusätzliche Reinigungsmaßnahmen vorzusehen. Die Einläufe sind mit wirksamen Reinigungseinrichtungen (z. B. Filter-, Sedimentations- oder Abscheidemodulen bzw. gleichwertigen Systemen) auszustatten, sodass ausschließlich gereinigtes Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone versickert oder in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet wird.

**7 Einrichtung für Versorgungsanlagen und für die Abfallversorgung [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB]**

- 7.1 Versorgungsleitungen für TW, RW, SW, Elt, Gas und Telekom sind entsprechend der jeweiligen Abstandsforderungen der DIN- und DVGW-Richtlinien einzubauen. Der genaue Leitungsverlauf der Bestandsleitungen ist vor Baubeginn und vor Beginn von Bepflanzungsmaßnahmen zu erkunden.
- 7.2 Es sind Regenrückhalteanlagen als Regenrückhaltebecken zu errichten. In Grünfläche soll das Regenwasser gesammelt und soweit möglich zur Versickerung gebracht werden. Das nicht zu versickernde Oberflächenwasser ist über offenen Gräben in Regenrückhaltebecken zu führen. Der Notüberlauf ist in ein bestehendes Auslaufbauwerk des EAB in die Spree zu leiten.
- 7.3 Die Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ist zulässig.

**8 Nebenanlagen und betriebliche Einrichtungen [gem. § 14 Abs. 3 BauNVO]**

- 8.1 Auf den Dachflächen der Logistikhalle sind Photovoltaikanlagen zulässig.
- 8.2 Büro-, Sanitär- und Sozialräume sind als Nebenanlagen zulässig, ohne mengenmäßige oder personelle Festsetzung.
- 8.3 Außenliegende Lagerflächen mit Überdachung sind auf 80% der befestigten Flächen zulässig.

**9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b i.V.m. § 178 BauGB]**

- 9.1 Der Baumbestand gemäß Biotoperfassung ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Anforderungen der DIN 18920 sind zu beachten.
- 9.2 Für die zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes geplanten Gehölzstreifen sind vorrangig einheimische standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Diese sind durch stadtökologisch geeignete Züchtungen zu ergänzen.
- 9.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf den unbefestigten Flächen großmaßstäbliche Pflanzbilder als Leitstruktur (mit regionalen Herkunftsachweis) anzulegen.

**B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 5 SächsBO]**

**10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]**

- 10.1 Die äußere Gestaltung von zusammenhängenden Gebäudeteilen ist durch Farbe, Material und Höhenentwicklung so aufeinander abzustimmen, dass eine gegliederte historische Stadtansicht von Bautzen entsprechende Fassade entsteht.
- 10.2 Für die Außenflächen sind helle Farbtöne vorgeschrieben. Reflektierende, verspiegelte und grellfarbige Fassadenmaterialien sind mit Ausnahme von Anlagen für erneuerbare Energien unzulässig.
- 10.3 Zur räumlichen Gliederung sind südlich vor dem Logistikzentrum drei Baukörper mit einer maximalen Seitenlänge von max. 90 Meter zu errichten.
- 10.4 Die nicht versiegelnden Grundstücksflächen sind zu begrünen. Wege innerhalb dieser Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken anzulegen.
- 10.5 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

**B III Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]**

**11 Pflanzgebote**

- 11.1 Maßnahmen zur Begrünung sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstücksteil durchzuführen.
- 11.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.

**Pflanzliste**

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende heimische Arten zu verwenden (standortgeeignete Pflanzen für erodierte Parabraunerden aus periglazialem Schluff im Oberlausitzer Gefilde des Sächsischen Lössgebiets):

Deutscher Name	Botanischer Name	Herkunft
<b>mittel- bis großkronige Bäume</b>		
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	HKG 817 04 und 817 05 <sup>1</sup>
Birke	<i>Betula pendula</i>	VKG 2 <sup>2</sup>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	VKG 2
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	HKG 806 02
Silberweide	<i>Salix alba</i>	VKG 2
Salweide	<i>Salix caprea</i>	VKG 2
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	HKG 811 03
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HKG 801 02
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	HKG 823 03
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	HKG 824 02
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	VKG 2
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	VKG 2
<b>klein- bis mittelgroße Bäume</b>		
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	VKG 2
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	VKG 2
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	VKG 2
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	VKG 2
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	VKG 2
<b>Sträucher</b>		
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	VKG 2
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	VKG 2
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	VKG 2
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	VKG 2
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	VKG 2
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	VKG 2
Weißdorn (Gruppe)	<i>Crataegus spec.</i>	VKG 2
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	VKG 2
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	VKG 2
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	VKG 2
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	VKG 2

<sup>1</sup> HKG – Herkunftsgebiet von Forstvermehrungsgut nach FoVG

<sup>2</sup> VKG 2 - Vorkommensgebiet Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland

## Hinweise

### 1. Baugrund

Verfügbare Geodaten können unter der LfULG-Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) in der Aufschlussdatenbank (digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung der geotechnische Baugrunduntersuchung zu nutzen.

### 2. Niederschlagswasser

Für Gewässerbenutzungen wie die Einleitungen in die Spree einschließlich der Errichtung eines Einleitbauwerkes und die Versickerung mit Hilfe von Rigolen, Mulden oder Schächten sind die notwendigen wasserrechtlichen Gestattungen gemäß §§ 13 und 91 des Sächsischen Wassergesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen zu beantragen.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Rückhaltung oder Ableitung durch die Einrichtung von geeigneten Abscheidevorrichtungen (Leichtflüssigkeitsabscheider / Ölabscheider / Schlammfang) so zu behandeln, dass der Eintrag von Stoffen in Grund- und Oberflächenwasser wirksam verhindert wird. Belastetes Niederschlagswasser ist als Schmutzwasser zu behandeln und in das öffentliche Abwassersystem einzuleiten.

### 3. Abwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist dem Abwasserzweckverband Bautzen (AZV) als Entsorgungsträger zu überlassen.

Die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Inhaltsstoffen und die Errichtung von Abwasserbehandlungsanlagen bedarf gemäß § 64 SächsWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen den Anforderungen der SächsVAwS entsprechen.

### 4. Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten ist das Landesamt für Archäologie zu konsultieren, um zu abzustimmen, ob und in welchem Umfang archäologische Maßnahmen erforderlich sind. Auftretende Befunde und Funde sind ggf. sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

### 5. Bauausführung

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist entsprechend DIN 18915 nach Bodenarten getrennt zu gewinnen, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen. Durchmischungen und Verunreinigungen der Bodenarten sind zu verhindern.

# Gemeinde

# Doberschau-Gaußig

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistikzentrum Preuschwitz“**

Planteil C – Begründung mit integriertem Umweltbericht

---

**Planungsstand:** Vorentwurf

---

**Planfassung:** 05.12.2025

---

**Gemeinde:** Gemeinde Doberschau-Gaußig  
OT Gnaschwitz, Hauptstraße 13  
02692 Doberschau-Gaußig

---

**Gemarkung:** Preuschwitz

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung.....	3
2. Ziel und Zweck der Planung .....	4
2.1 Vorhabenträger .....	4
2.2 Vorhaben.....	4
2.3 Standortentscheidung .....	5
3. Örtliche Gegebenheiten.....	7
3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches .....	7
4. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	9
4.1 Landesentwicklungsplan .....	9
4.2 Regionalplan .....	10
4.3 Flächennutzungsplan .....	11
5. Schutzgebiete und Schutzbestimmungen .....	12
5.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	12
5.2 Wasserschutzgebiete .....	12
5.3 Denkmalschutz.....	12
5.4 Bauschutzbereich.....	12
5.5 Bodenschutz / Abfall / Altlasten.....	12
5.6 Radonschutz .....	13
5.7 Baugrund.....	13
5.8 Immissionsschutz.....	14
6. Städtebauliches Konzept.....	14
6.1 Grundzüge der Planung .....	14
6.2 Erschließung .....	15
6.2.1 Verkehrserschließung.....	15
6.2.2 Trinkwasserversorgung .....	20
6.2.3 Abwasserentsorgung.....	20
6.2.4 Niederschlagswasserentsorgung .....	20
6.2.5 Telekommunikation .....	21
6.2.6 ELT-Versorgung .....	21
6.2.7 Abfallentsorgung.....	22
6.2.8 Brandschutz/Löschwasser.....	22
7 Begründung der Festsetzungen .....	24
7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	24
7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	24
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	25
7.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	25
8. Flächenbilanz .....	26
9. Bodenordnung .....	26
10 Umweltbericht.....	27
10.1 Einleitung.....	27
10.1.1 Ziele und Zwecke des Umweltberichts .....	27
10.1.2 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	27

10.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	30
10.2.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung.....	30
10.2.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung .....	30
10.3 Beschreibung der Umwelt und Bewerten der Auswirkungen.....	31
10.3.1 Naturräumliche Einordnung des Geltungsbereichs .....	31
10.3.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen .....	31
10.4 Eingriffsregelung .....	39
10.5 Ziel- und Maßnahmenplanung .....	41
10.6 Alternative Planungsvarianten.....	41
10.7 Zusammenfassung und Fazit .....	42
11 Quellen .....	43
Gesetze .....	43
Übergeordnete Planungen .....	43
Anlagen .....	44

## 1. Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planung

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Preuschwitz“, im Folgenden vB-Plan genannt, verfolgt die Gemeinde Doberschau-Gaußig das Ziel, die zukünftige räumliche, bauliche und infrastrukturelle Entwicklung auf dem eigenen Gemeindegebiet planungsrechtlich zu sichern und zu steuern. Der vB-Plan ermöglicht der Gemeinde, die im Ortsteil Preuschwitz gelegenen Entwicklungsflächen zu ordnen und im Sinne des § 1 BauGB am Allgemeinwohl auszurichten. Da der Geltungsbereich dieses vB-Plan unmittelbar an die Große Kreisstadt Bautzen grenzt, berücksichtigt die Gemeinde Doberschau-Gaußig die räumlichen Wechselwirkungen und stimmt ihre städtebaulichen Entwicklungen kooperativ mit dem Oberzentrum Bautzen ab. Die Entscheidungs- und Planungshoheit liegt jedoch vollständig bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig.

Der vB-Plan wird im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Dieser Vorentwurf des vB-Plan „Logistikzentrum Preuschwitz“ wird mit dem Ziel aufgestellt, im Sinne eines „Kompetenzzentrum Bahn“ die zentrale Logistik südlich des bestehenden ALSTOM-Standortes am Ortsrand von Bautzen in der Gemeinde Doberschau-Gaußig diskriminierungsfrei zu konzentrieren. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Logistikzentrum Preuschwitz entwickelt damit eine "Schlüsselgewerbefläche" auch im Interesse der benachbarten Stadt Bautzen.

Mit diesem vB-Plan wird eine wesentliche Voraussetzung für moderne Infrastruktur getroffen. Fehlende Gleisanschlüsse zum Bahnnetz der Deutschen Bahn sowohl für das bestehende Werk als auch für neu anzusiedelnde Unternehmen, die für ihren Geschäftsgegenstand das Bahnnetz der Deutschen Bahn nutzen werden im Geltungsbereich Möglichkeiten aufgezeigt. Zum Anschluss des Geltungsbereiches gibt es Erschließungsvarianten mit u.a. zwei aber mindestens einem Gleisanschluss. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gleisanlagen, Weichen und Abstellgleise zulässig.

Neben der Ermöglichung einer gewerblichen Nutzung sollen die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen eine qualitätsvolle Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleisten, das maßgeblich durch die Stadtsilhouette Bautzens und das Spreetal geprägt wird. Im Geltungsbereich vorgesehen sind u.a. die Errichtung einer Logistikhalle mit einer Nutzfläche von ca. 45.000 m<sup>2</sup>, die perspektivisch um weitere ca. 20.000 m<sup>2</sup> erweitert werden kann. Ergänzend entstehen Lagerflächen, Be- und Entladebereiche sowie notwendige Stellplatzanlagen und darüber hinaus können gewerbliche Produktions- und weitere Lagerhallen errichtet werden. Einzelhandel bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind zulässig. Die äußere Verkehrserschließung ist durch die vorhandene Bautzener Straße (K 7253) gegeben. Die innere Erschließung wird daran angebunden.

Ziel ist es, den Gewerbe-/Industriestandort zu stärken und zugleich die Eingriffe in Natur und Landschaft durch funktionale und gestalterische Ausgleichsmaßnahmen zu minimieren und darüber hinaus die wirtschaftsstrukturellen Entwicklungsziele der angrenzenden Stadt Bautzen zu berücksichtigen. Hierzu zählen die Stärkung des Industriestandortes Bautzen sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Stabilisierung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes von ALSTOM hat dabei Priorität, aber auch die Neuansiedlung von innovativen Hightech-Firmen, um das soziale und wirtschaftliche Gefüge in der Bevölkerung langfristig zu unterstützen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Der vB-Plan verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung und Erweiterung gewerblicher Nutzungen zu schaffen, die eine nachhaltige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts unterstützen und zur Sicherung regionaler Arbeitsplätze beitragen.

### 2.1 Vorhabenträger

Es gibt mehrere Vorhabenträger, die im Weiteren zusammenfassend als „der Vorhabenträger“ bezeichnet werden. Vorhabenträger ist u.a. die BAUER Spedition & Logistik, gegründet im Jahr 1990 in Chemnitz. Das Unternehmen ist ein modernes, mittelständisches und inhabergeführtes Logistikunternehmen mit zehn Standorten in Europa. Im Rahmen des Kompetenzzentrums Bahn dient dieser vB-Plan dazu, Alstom Transport Deutschland GmbH, einen weltweit agierenden Hersteller von Schienenfahrzeugen, das sich insbesondere mit dem Bau von schienengebundener Verkehrssysteme befasst, zu sichern und am Logistikzentrum weitere Unternehmen anzusiedeln. Weitere Vorhabenträger sind lokale und regionale Unternehmen, die am Ausbau des Gewerbegebiets und der Nutzung eines zentralen Logistikzentrums mit Bahnanschluss interessiert sind.

### 2.2 Vorhaben

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden und dient sowohl der südlichen Erweiterung des bestehenden ALSTOM-Standortes als auch der Ansiedlung neuer Unternehmen. Ziel der Planung ist die Errichtung eines großflächigen Logistikzentrums, welches diskriminierungsfrei mit den zugehörigen Funktionsflächen betrieben werden soll. Hauptkunde wird ALSTOM sein, daneben werden andere lokale und regionale Kunden bedient. Aufgrund des Hauptkunden ALSTOM ist die nahe Lage an dessen Produktionsstandort vorgesehen und unabdingbar.

Die hier geplante Logistikhalle umfasst eine Nutzfläche (Baukörper) von rund 45.000 m<sup>2</sup> und wird so angeordnet, dass eine direkte Anbindung an das bestehende Schienennetz ermöglicht wird. Der (mögliche) Anschluss dient dem Warenaumschlag zwischen Schiene und Halle und stärkt den Schienengüterverkehr am Standort.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden im Zuge der Planung zum größten Teil in ein Gewerbegebiet überführt. Die randlich gelegenen Grünflächen werden als Staudenfluren nährstoffreicher frischer Standorte entwickelt, die als ein teilweiser Ausgleich für den baulichen Eingriff dienen sollen. Entlang eines 5 m breiten multifunktionalen Grünstreifens, der parallel zur angrenzenden Straße verläuft (ökologischer Puffer zwischen Verkehrsraum und Gewerbegebäuden) ist die Anlage einer Straßenbaumreihe vorgesehen. Sie dient der landschaftlichen Einbindung sowie zur ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Zusätzlich sind über die Grünfläche die Regenwasserableitung und Versickerung möglich. Weiter ist die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das Bestandteil des Entwässerungskonzepts ist und der Retention sowie der gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in die Spree dient.

Die Entwicklung des Raumes erfolgt voraussichtlich in drei aufeinander aufbauenden Ausbaustufen (AS). In einem 1. AS wird die Logistikhalle im Geltungsbereich errichtet. Für einen späteren Gleisanschluss werden mit diesem vB-Plan bereits die Möglichkeiten aufgezeigt. Unabhängig von diesem Bebauungsplan soll in einer zweiten Ausbaustufe (2. AS) die Herstellung des neuen Gleisanschlusses erfolgen, der sowohl die Logistikhalle als auch das ALSTOM-Werk über eine südliche Anbindung bedienen kann („Kompetenzzentrum Bahn“).

In der dritten Ausbaustufe (3.AS) soll das Logistikzentrum durch eine Erweiterungshalle ausgebaut werden, um diskriminierungsfrei zusätzliche Kapazitäten für die logistischen und produktionstechnischen Abläufe zu schaffen und neue innovative Kunden zu bedienen.

Gesamtfläche (brutto)		15,3 ha	100 %
Gewerbegebiet (gesamt)		14,9 ha	97,38 %
davon:	Logistikhalle	6,5 ha	42,48 %
	Büro- und Sozialfläche	0,2 ha	1,31 %
	Außenlager	1 ha	6,54 %
	Werkstatt	0,05 ha	0,33 %
	Verkaufsfläche	0,1 ha	0,65 %
	Stellplätze	ca. 0,42 ha	2,75 %
	Lokale Unternehmen	6,63 ha	43,33 %
Verkehrsfläche	Erschließung	0,031 ha	0,20 %
Grünflächen	Streifen	0,359 ha	2,35 %

Tab. 1: Überschlagende Flächenbilanz des Geltungsbereiches

## 2.3 Standortentscheidung

Das ALSTOM-Werk in Bautzen besteht seit dem Jahr 1887 als Standort des Waggonbaus und stellt trotz mehrfacher Betreiberwechsel einen prägenden und identitätsstiftenden Bestandteil der Stadt Bautzen dar. Eine Erweiterung am bestehenden Werkstandort im Stadtgebiet Bautzen ist aufgrund der räumlichen Enge und der bereits vollständig ausgeschöpften Flächenkapazitäten nicht möglich.

Der südlich der Preuschwitzer Straße gewählte Geltungsbereich bildet aus städtebaulicher und funktionaler Sicht sowohl einen geeigneten Standort für das diskriminierungsfreie Logistikzentrum in unmittelbarer Nähe zum bestehenden ALSTOM Werk als auch für die Neuansiedlung von neuen lokalen und regionalen Unternehmen. Vor Ort sind kurze Wegebeziehungen gesichert. Die Gemeinde Doberschau-Gaußig konzentriert in interkommunaler Kooperation stadtnah an der Gemeindegrenze zur großen Kreisstadt Bautzen ein Gewerbegebiet für bestehende und neue Unternehmen.

Der Standort wurde bereits in Teilen in der Machbarkeitsstudie der Stadt Bautzen aus dem Jahr 2024 als Gewerbestandort untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass ein interkommunales Gewerbegebiet „Bautzen Süd“ grundsätzlich umsetzbar ist, jedoch erhebliche infrastrukturelle, planerische und wirtschaftliche Abhängigkeiten bestehen – insbesondere im Bereich der Schienenlogistik, des Umweltrechts sowie der interkommunalen Abstimmung.

Seitens der Stadt Bautzen besteht ein erhebliches Interesse, diesen Gewerbestandort in der benachbarten Gemeinde Doberschau-Gaußig und weitere in der Südvorstadt Bautzen (Unternehmensstandorte) langfristig zu sichern und zu entwickeln. Der Geltungsbereich dieses vB-Plans in der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist hinsichtlich Lage, Größe und Umfeld gut geeignet und befindet sich in einer überwiegend gewerblich-industriell geprägten Umgebung mit benachbarten historisch gewachsenen Gewerbe- und Industrieflächen am Stadtgebiet Bautzen. Die geplante Nutzung des vB-Plans in der Flur Preuschwitz fügt sich sowohl bahn- als auch verkehrsseitig gut in die vorhandenen Strukturen ein. Die zukünftige Reaktivierung des bestehenden östlichen Bahnanschlusses wäre in diesem Zusammenhang sinnvoll und würde die Standortentwicklung nachhaltig unterstützen.



Abb. 1: Ansicht des ALSTOM-Werks von der Preuschwitzer Straße (03.12.2025), LA Panse.



Abb. 2: Ansicht von der Bautzener Straße auf den Geltungsbereich nach Norden (03.12.2025), LA Panse.

### 3. Örtliche Gegebenheiten

#### 3.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig liegt südwestlich der großen Kreisstadt Bautzen im gleichnamigen Landkreis. Das Vorhaben befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteils Preuschwitz. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 40,48 ha mit einer Gesamteinwohnerzahl von 4.195 (Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen „Gemeinden und Gemeindeteile im Freistaat Sachsen“; Stand vom 01.07.2024).

Die nächstgelegenen Ortschaften sind im Süden Singwitz (Entfernung ca. 1,3 km), im Westen Grubschütz (Entfernung ca. 1,5 km) und im Osten Oberkaina (Entfernung ca. 0,9 km). Im Norden grenzt Doberschau-Gaußig direkt an die Stadt Bautzen und die Gemeinde Göda, im Osten an die Gemeinde Obergurig und die Stadt Wilthen, im Süden an die Gemeinde Neukirch/Lausitz sowie im Westen an die Gemeinden Schmölln-Putzkau und Demitz-Thumitz.

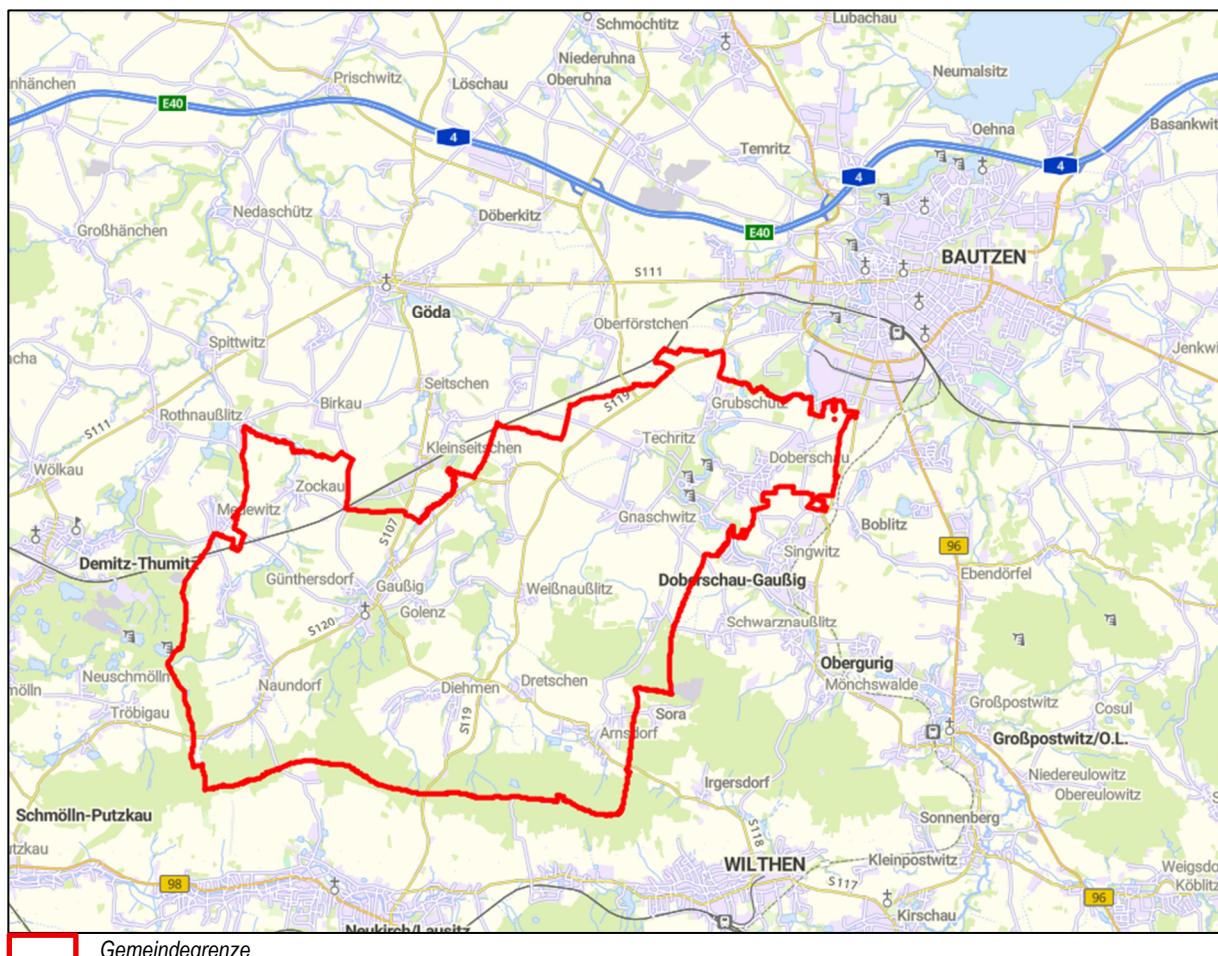


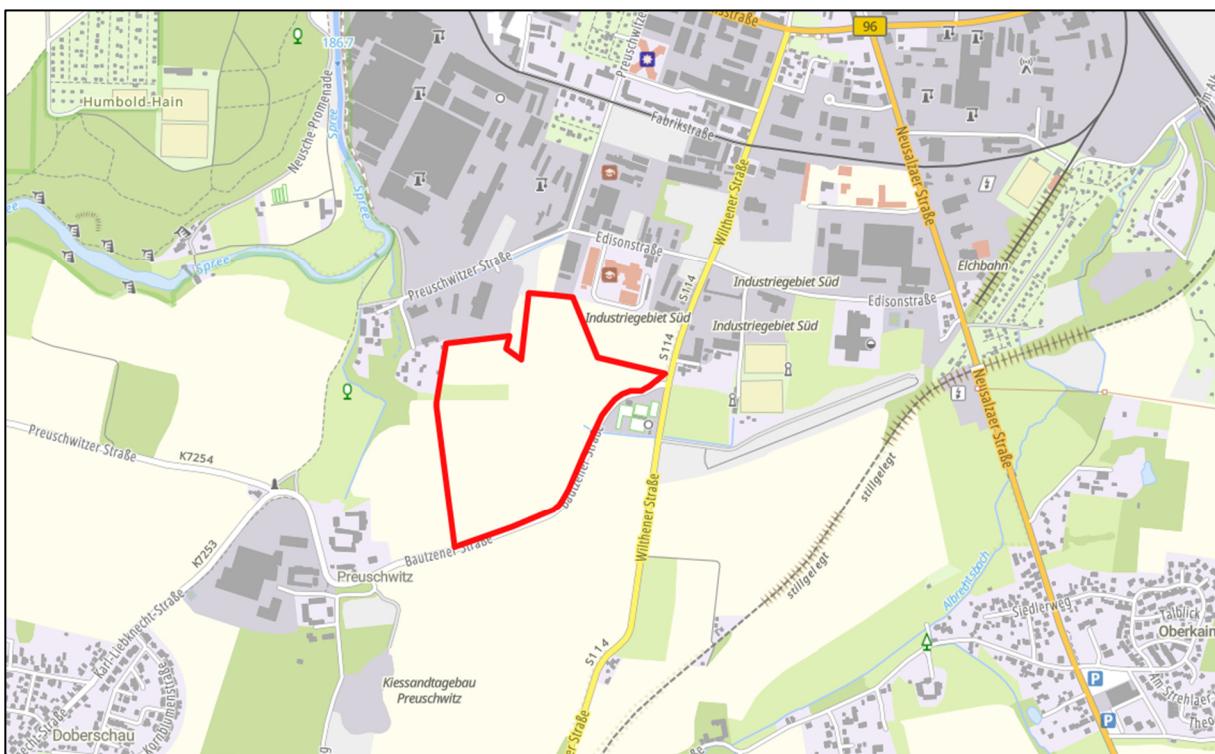
Abb. 3: Verortung des Vorhabens (rosa Punkt) in der Gemeinde Doberschau-Gaußig (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 14.11.2025), maßstabslos, bearbeitet LA Panse.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 15,3 ha umfasst die Flurstücke 124, 127/1, 127/c, 130/a und Teile des Flurstücks 140/1 in der Gemarkung Preuschwitz.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: vorhandene gewerbliche Baufläche der Stadt Bautzen (ALSTOM, Baustofflabor, etc.) und landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: vorhandene gewerbliche Nutzung (Gärtnerei Denecke) und landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: Kreisstraße K 7253 und landwirtschaftlichen Flächen
- im Westen: Grünfläche, Wiesen- und Weideflächen, Wald, Wohnbebauungen und Kleingartenanlagen

Der Geltungsbereich ist über die Kreisstraße K 7253 mit Anbindung an die Staatsstraße S 114 und die Bundesstraße B 96 über Bautzen zur Autobahn A4 (AS: Bautzen West) in 7 Minuten verkehrsseitig angeschlossen.



## 4. Übergeordnete planerische Vorgaben

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilläume 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.

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig wird in der Festlegungskarte "Raumstruktur" des LEP 2013 dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und grenzt an das Oberzentrum Bautzen. Zudem befindet sich Doberschau-Gaußig im sorbischen Siedlungsgebiet. Darüber hinaus liegt östlich des Untersuchungsraumes ein Vorbehaltungsgebiet für die verkehrliche Nachnutzung stillgelegter Eisenbahnstrecken. Zusätzlich zählt der Bereich zu Gebieten mit überwiegenden Bodenwertzahlen von 51-70.

Demnach sind folgende Grundsätze und Ziele des LEP für die kommunale Entwicklung maßgebend:

**G 1.1.1** Die Teilläume des Freistaates Sachsen sollen sich in ihren Funktionen so ergänzen, dass sie gemeinsam zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Verbesserung der Lebensqualität im Freistaat Sachsen beitragen.

**G 1.2.2** Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

**G 2.3.1.1** Die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte sollen geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

**G 2.3.1.2** In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden. [...]

## 4.2 Regionalplan

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (am 26.10.2023 in Kraft getreten) trifft für den Geltungsbereich des vB-Plan „Logistikzentrum Preuschwitz“ folgende raumordnerische Festlegungen:

- Vorranggebiet Landwirtschaft (Raumnutzungskarte) → gesamter Geltungsbereich
- Ziele der Raumordnung: Grünzäsur (Raumnutzungskarte) → westlich außerhalb des Geltungsbereichs
- Vorbehaltsgebiet Hochwasservorsorge (Raumnutzungskarte) → nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs

Aufgrund der im Regionalplan berührten raumordnerischen Belange wurde ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet.

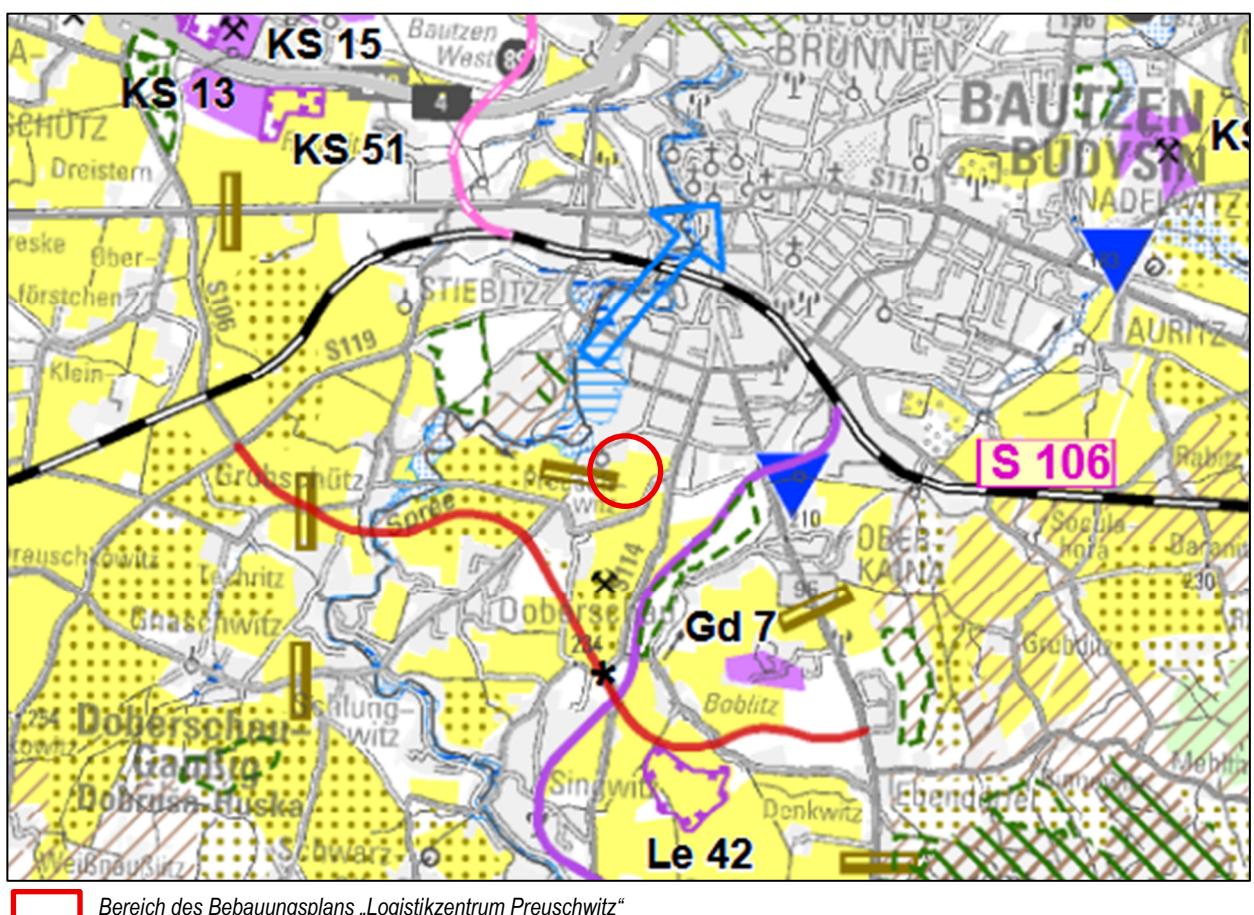


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2023), maßstabslos, bearbeitet LA Panse.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in dem Landwirtschaftliche-, sowie Weiden- und Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereichs dargestellt sind. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanest erfolgt die Änderung des FNP (Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB).

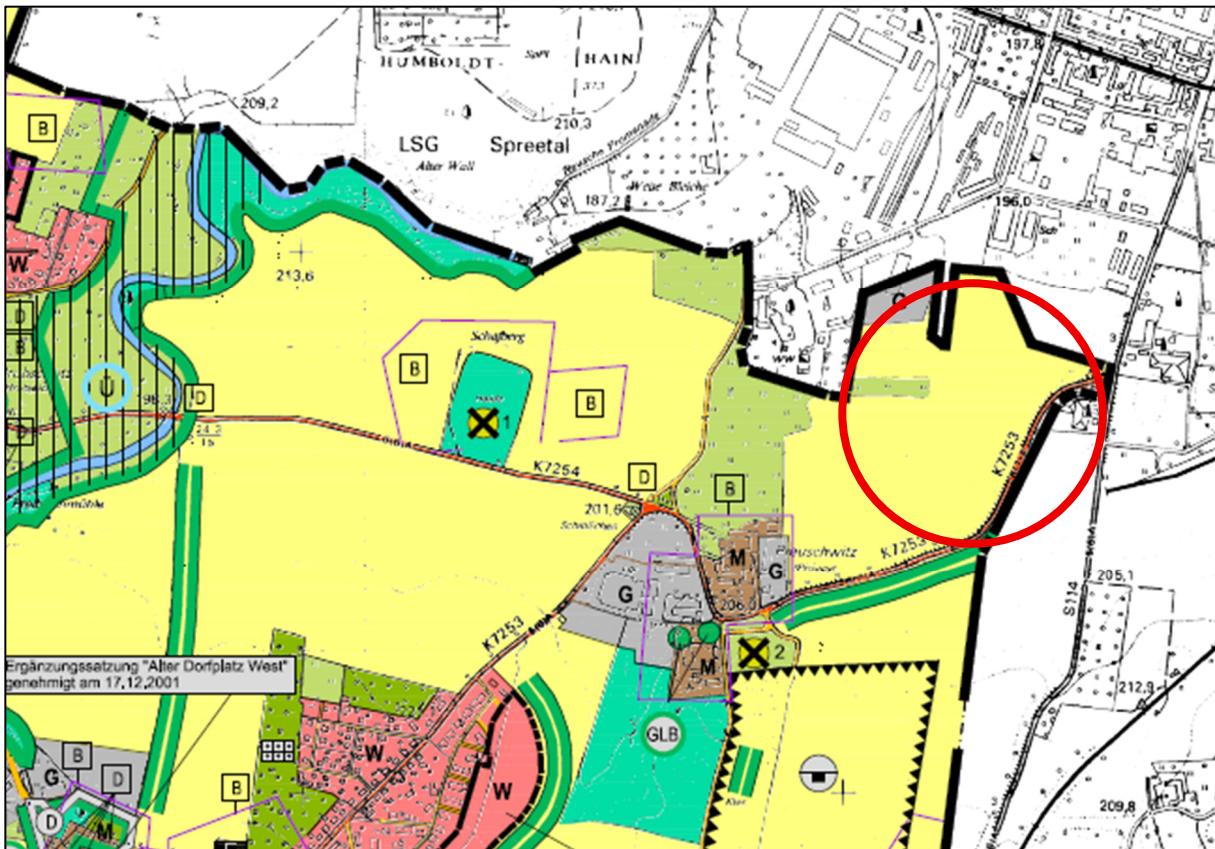


Abb. 6: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Doberschau-Gaußig (2004), maßstabslos, bearbeitet LA Panse.

## 5. Schutzgebiete und Schutzbestimmungen

### 5.1 Natur- und Landschaftsschutz

Dieser Bebauungsplan liegt naturräumlich im Bautzener Gefilde. Im Geltungsbereich des vB-Planes sowie in der angrenzenden Umgebung sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 14 – 22 SächsNatSchG vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 119 „Spreetal südwestlich Bautzen“ (ca. 550 m), sowie das Landschaftsschutzgebiet „Spreetal“ (ca. 250 m). In ca. 1,7 km östlicher Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberlausitzer Bergland“ sowie das Flächennaturdenkmal „Halbtrockenrasenbiotop Ebendorf“ in 2 km Entfernung. Auswirkungen darauf sind ausgeschlossen. Des Weiteren wird das Umfeld von Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Acker- und Grünflächen geprägt.

### 5.2 Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa 200 Metern südöstlich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Kreisgrenze Löbau-Zittau bis Talsperre Bautzen“. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet sind die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) zu berücksichtigen. Östlich außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Albrechtsbach.

Im östlichen Bereich des Flurstücks 124 Gemarkung Preuschwitz verläuft ein Graben, der teilweise verrohrt ist und an der Gärtnerei Denecke vorbei geleitet wird.

### 5.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Kulturdenkmale ausgewiesen.

### 5.4 Bauschutzbereich

Es wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrslandeplatzes Bautzen hingewiesen. Über die bestehenden Rahmenbedingungen hinaus sind keine nutzungsbeschränkenden Vorgaben oder Ansprüche für das Gebiet bekannt.

### 5.5 Bodenschutz / Abfall / Altlasten

Anhand der Bodenkarten BK50 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) ist festzustellen, dass im Geltungsbereich überwiegend Lessives vorkommen, insbesondere Parabraunerden und Fahlerden. Diese Bodenformen zeichnen sich durch eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit, eine gute Nährstoffversorgung sowie eine ausgeprägte Wasserspeicherfähigkeit aus.

Nach der Bodenschätzung des LfULG liegt die Bodengrundzahl im Geltungsbereich zwischen 61 und 70. Damit handelt es sich um überdurchschnittlich leistungsfähige Böden mit guter natürlicher Ertragsfähigkeit. In Verbindung mit den vorherrschenden Lessives bestätigt die Bodengrundzahl die vorherige Einschätzung.

## 5.6 Radonschutz

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von  $300 \text{ Bq/m}^3$  festgeschrieben. Dieser EU-Richtlinie trat zum 31. Dezember 2018 in Kraft. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebiet und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

## 5.7 Baugrund

Für Teile des Geltungsbereiches liegt eine Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> vor. Dieses wurde für das Industriegebiet Süd in Bautzen angefertigt.

Die Baugrunduntersuchung zeigt, dass der Untergrund aus Oberboden beziehungsweise Auffüllungen, darunter aus bindigem und mäßig bis stark wasserempfindlichem Gehängelehm sowie darunter folgenden sandigen und kiesigen Schichten aufgebaut ist. Die für die Versickerung relevanten durchlässigen Bodenschichten beginnen ab der sandigen Schicht (Schicht 3a). Die Laboruntersuchungen weisen für diese Sande Durchlässigkeiten im Bereich von  $10^{-5}$  bis  $10^{-4} \text{ m/s}$  aus, sodass sie gemäß DIN 18130-1 als „durchlässig“ einzustufen sind. Für die Bemessung wird nach ATV-DVWK A 138 ein kf-Wert von etwa  $2,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  zugrunde gelegt.

Das Grundwasser wurde in mehreren Bohrungen in Tiefen zwischen 1,8 m und 4,9 m unter Geländeoberkante angetroffen. Für den Planbereich relevant sind insbesondere die Bohrpunkte KRB 2 und KRB 3. Für Nachweise wird empfohlen, mit einem um 1 m erhöhten Bemessungswasserstand zu rechnen.

In der Baugrunduntersuchung wurden Regenrückhaltebecken als grundsätzlich geeignet eingestuft. Bei tieferer Einbindung des Beckens kann jedoch Grundwasser bis zur Beckensohle aufsteigen, sodass gegebenenfalls Dränagen vorzusehen sind.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzwert Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten und der Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG zu vollziehen. Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern. Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Mutterboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst vor Ort zuzuführen. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m

<sup>1</sup> IFG-Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH: Erschließung Industriegebiet Süd (GI Süd) von 02625 Bautzen, Landkreis Bautzen. Baugrunduntersuchung, i.d.F vom 06.12.2017

so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden. Für die bei den Baumaßnahmen anfallenden Aushubmassen, für die keine Wiedereinbaumöglichkeit besteht, sind geeignete anderweitige Verwertungs-bzw. Entsorgungswege vorzusehen. 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 entsprechende notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Die ausführenden Firmen und der Bauherr haben die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG zu beachten. Sofern beim Vollzug der Planung bisher unbekannte archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, etc.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Bautzen, Untere Denkmalschutzbehörde, Tel. 03591 5251-63200, denkmalschutz@lra-bautzen.de oder dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen. Rückfragen zur Archäologie stellen Sie bitte an das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Ingo Kraft, Tel. 0351 8926-650.

## 5.8 Immissionsschutz

Soweit es städtebaulich erforderlich ist, sollen immissionsschutzbezogene Festsetzungen einen Interessenausgleich zwischen den Belangen der gewerblichen Wirtschaft als emittierenden Betrieben und den schutzbedürftigen Nutzungen herstellen. Die vorhandenen Nutzungen sind hierbei in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Westlich des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser und eine Kleingartenanlage, östlich grenzen eine Gärtnerei sowie ein Wohnhaus an. Diese schutzbedürftigen Nutzungen erfordern eine erhöhte immissionsschutzrechtliche Rücksichtnahme. Die immissionsschutzrechtliche Bewertung umfasst sowohl den betriebsbedingten Lkw-Verkehr des Logistikstandortes als auch die bestehenden Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen und Verkehr im Umfeld.

Für das Plangebiet soll ein Immissionskontingent definiert werden, das die maximal zulässigen Immissionsanteile des Vorhabens festlegt. Eine Schallimmissionsprognose wird im weiteren Planungsverlauf erstellt und bildet die Grundlage für gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan.

# 6. Städtebauliches Konzept

## 6.1 Grundzüge der Planung

Dieser vB-Plan „Logistikzentrum Preuschwitz“ verfolgt u.a. den Zweck im Rahmen des „Kompetenzzentrum Bahn“ ein diskriminierungsfreies Logistikzentrum vorzubereiten und Flächen für die Neuansiedlung lokaler und regionaler Unternehmen bereit zu stellen. Die geplanten Bauhöhen und Baumassen sollen sich in das vorhandene Gewerbegebiet einpassen, wobei auf den Übergang zur Landschaft und die Berücksichtigung der historischen Stadtansicht von Bautzen zu achten ist. Die Ortseingrünung ist ebenfalls zu gewährleisten.

Innerhalb der Baugrenzen sind bauliche Anlagen ausschließlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehen. Einzelhandel bis maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind zulässig.

Parallel zur angrenzenden Straße ist ein 5 m breiter multifunktionaler Grünstreifen vorgesehen, der als ökologischer Puffer zwischen Verkehrsraum und Gewerbegebäuden dient. Er bildet eine funktionale Verbindung zum geplanten Regenrückhaltebecken und übernimmt Versickerungs-, Retentions- und Immissionspufferfunktionen. Der Baumbestand gemäß Biotoperfassung ist zu erhalten und zu entwickeln. Für die zur Ortsrandeingrünung des Baugebietes geplanten Baumreihe sind vorrangig einheimische standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste in der Grünfläche zu verwenden. Diese sind durch stadtökologisch geeignete Züchtungen zu ergänzen. Innerhalb des Gewerbegebietes sind auf den unbefestigten Flächen großmaßstäbliche Pflanzbilder als Leitstruktur (mit regionalen Herkunftsachweis) anzulegen.

Die Festlegung von Emissionskontingenten für die gewerblichen Teilflächen dient der dauerhaften Vermeidung von Lärmbelastungen für die angrenzende schutzbedürftige Bebauung.

Der vB-Plan „Logistikzentrum Preuschwitz“ berücksichtigt auch die Blickbeziehungen in das städtebauliche Gesamtbild. Er setzt für seinen Geltungsbereich durch bauleitplanerische und gestaltungsrechtliche Festsetzungen, aktuelle verbindliche Regeln fest.

## 6.2 Erschließung

### 6.2.1 Verkehrserschließung

#### **Straßenverkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt übergeordnet durch die Bautzener Straße (K 7253), die in West-Ost-Richtung vom Ortsteil Preuschwitz zur Staatsstraße S 114 nach Bautzen führt. Eingriffe in das übergeordnete Straßennetz sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine direkte verkehrliche Anbindung an das Flurstück 140/1 der Gemarkung Preuschwitz (Kreisstraße K 7253) und bildet die Grundlage für die zukünftige Zu- und Abfahrt des Geltungsbereichs.

Im benachbarten Stadtgebiet Bautzen erschließt die Preuschwitzer Straße das bestehende Gewerbegebiet Bautzen Süd. Die Preuschwitzer Straße grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich dieses vB-Plans an. Über das im Geltungsbereich befindliche Flurstück 127/1, Gemarkung Preuschwitz kann später eine interne Werksverbindung zum bestehenden ALSTOM-Werk im Norden hergestellt werden, welche eine betriebliche Verknüpfung zwischen beiden Standorten ermöglicht.

Im Rahmen des Entwurfsprozesses entstanden zusammen mit iproplan mehrere funktionale Verkehrserschließungsvarianten, um den Geltungsbereich in das bestehende Verkehrsnetz einzuordnen. Dabei wurde von einer Grundfläche von zunächst 30.000 m<sup>2</sup> für das Logistikzentrum ausgegangen. Hinweis: In diesem Vorentwurf des vB-Plans wird ein größerer Baukörper zugelassen (mindestens 45.000 m<sup>2</sup>). Die beiden Vorzugsvarianten dienen als maßstabslose Funktionspläne (Variante 1 und Variante 2) zur besseren Information (Abb. 7 und 8). Die Grundlage für die beiden Vorzugsvarianten bildete die Voruntersuchung von iproplan, beigefügt in Anlage V<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> iproplan: BAUER – Logistikzentrum Bautzen. Voruntersuchung, i.d.F. vom 15.10.2025).



Abb. 7: Funktionsplan – Variante 1  
(20.11.2025), maßstabslos, erstellt durch LA Panse.



Abb. 8: Funktionsplan – Variante 2  
(20.11.2025), maßstabslos, erstellt durch LA Panse.

Neben der bisherigen Erschließungsoption (Abb. 7) wird eine zweite Variante betrachtet (Abb. 8). Hierbei wird die Kreisstraße K 7253 verlegt und unmittelbar an der geplanten Logistikhalle vorbeigeführt. Im nördlichen Abschnitt bindet die neue Straßenführung rechtwinklig an die Staatsstraße S 114 an. Der Erschließungspunkt des Logistikzentrums befindet sich in dieser Variante im Bereich der neu entstehenden Kurve. Ein wesentlicher Vorteil dieser Erschließungsführung besteht darin, dass der in späteren Planungsphasen vorgesehene Werksbahnanschluss mit geringerem baulichem Aufwand realisiert werden kann, da die Überbrückung der Kreisstraße deutlich erleichtert wird.

Mit den zwei (beispielhaften) Varianten wird sowohl die bestehende Erschließungssituation genutzt als auch eine mögliche zukünftige Umgestaltung des Straßennetzes berücksichtigt. Beide Optionen gewährleisten eine leistungsfähige Erreichbarkeit des Logistikstandortes und die gesicherte Erschließung.

Stellplätze sind gemäß der Richtlinie über den ruhenden Verkehr (EAR) entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung innerhalb der Bauflächen vorzusehen und nachzuweisen. Im Geltungsbereich sind mindestens 15 LKW-Stellplätze und 80 PKW-Stellplätze vorgesehen.

Zur Unterstützung eines nachhaltigen und betrieblich effizienten Verkehrs wird im Geltungsbereich eine bedarfsgerechte Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Stapler, Pkw und Fahrräder geschaffen.

### Geh-, Rad- und Wanderwege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe zum landschaftsprägenden Gebiet „Spreetal“. Dadurch befinden sich vor allem westlich des Plangebietes mehrere Geh-, Rad- und Wanderwege, die das Gebiet für Fußgänger und Erholungssuchende erschließen.

Rund 600 Meter westlich liegt der im Spreetal befindliche Humboldthain. Dieses Gebiet weist eine ausgeprägte Wegeföhrung mit mehreren Fuß- und Wanderwegen auf. Entlang der Spree verläuft zudem ein überregional genutzter Radweg in Nord-Süd-Richtung. Im Bereich des Plangebietes ist dieser Radweg jedoch unterbrochen, sodass eine durchgehende Verbindung derzeit nicht besteht.

Die Preuschwitzer Straße in Bautzen und in Preuschwitz ist im Bereich des Geltungsbereiches nicht direkt miteinander verknüpft. Eine Verbindung zwischen beiden Abschnitten erfolgt derzeit lediglich über einen unbefestigten Feldweg, der als Geh- Rad- und Wanderweg bereits intensiv genutzt wird.

Entlang der Bautzener Straße am Südrand des Geltungsbereiches kann ein kombinierter Rad- und Gehweg in die festgesetzte Grünfläche integriert werden. Die Wegebreiten (Geh- und Radwege) sollten proportional zu den zugelassenen Baukörpern ausgebildet werden.

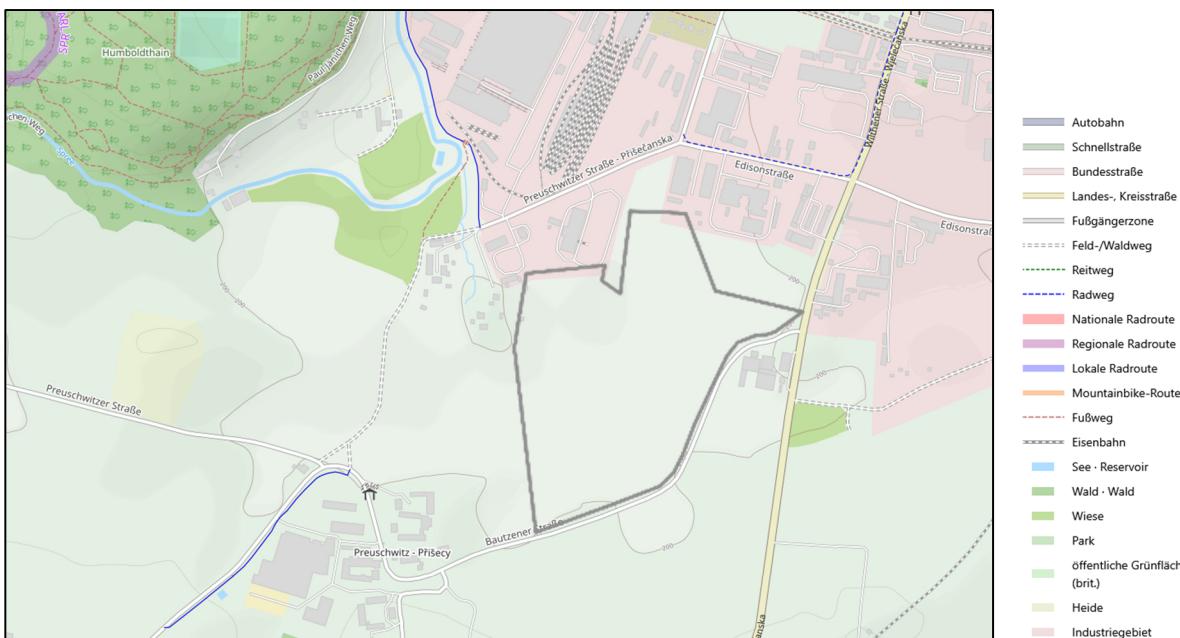


Abb. 9: Vorhandene Rad- und Gehwege (Quelle: Openstreetmap.org, 28.11.2025), maßstabslos, bearbeitet LA Panse.

### Schienenanschluss

Im Rahmen diverser Erschließungsplanungen u.a. der Firma iproplan<sup>3</sup> ist jeweils eine neue Bahnverbindung als Werksbahn zu den bestehenden Bahnanlagen der deutschen Bahn vorgesehen, auch um das geplante Logistikzentrum direkt mit dem bestehenden ALSTOM-Werk zu verbinden. Diese Bauleitplanung knüpft an frühere Überlegungen zur Erweiterung des werkseigenen Schienennetzes an und setzt die Idee eines „Kompetenzzentrum Bahn“ weiter fort.

Das von Hentschke Bau im Jahr 2023 erarbeitete Entwicklungskonzept für die Südvorstadt<sup>4</sup> berücksichtigt diese Verbindung ebenfalls und sieht ihre Einbindung in ein perspektivisches Gewerbegebiet vor, auch um Hightech Firmen die Bahnanschlüsse benötigen ein Angebot zu unterbreiten (Abb. 10 und 11).

<sup>3</sup> iproplan: BAUER – Logistikzentrum Bautzen. Voruntersuchung, i.d.F. vom 15.10.2025.

<sup>4</sup> Hentschke Bau: Entwicklungskonzept Südvorstadt Bautzen, i.d.F. vom 06.02.2023

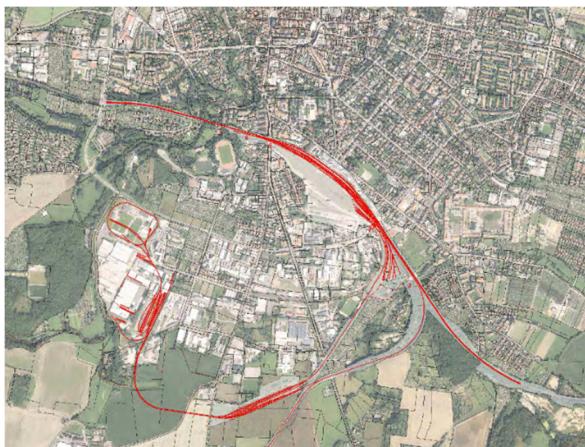


Abb. 10: Entwicklungskonzept Hentschke Bau GmbH (2023), Schema Gleisverteilung Neu.



Abb. 11: Entwicklungskonzept Hentschke Bau GmbH (2023), Entwurfsvorschlag ALSTOM/DB.

In enger Zusammenarbeit mit der Großen Kreisstadt Bautzen entstanden in den vergangenen Jahren mehrere weichenstellende Ideen für ein Kompetenzzentrum Bahn (bzw. „Bahninnovationszentrum“). Maßgeblich dafür ist die Anbindung an das Bahnnetz der Deutschen Bundesbahn in der Südvorstadt Bautzen. Dafür sollte weiter geprüft werden, ob die Anbindung über die stillgelegte Bahntrasse (Richtung Singwitz-Wilthen), die einen Höhenunterschied von ca. 10 Metern (Abb. 12) zwischen dem ALSTOM-Werk und der bestehenden Gleistrasse überwinden muss, möglich ist. Vorzugsweise sollte weiter im Stadtgebiet Bautzen verifiziert werden, ob die bestehenden (ungenutzten) Bahnanlagen (ehemalige NVA- Gleisanlage) genutzt werden können.

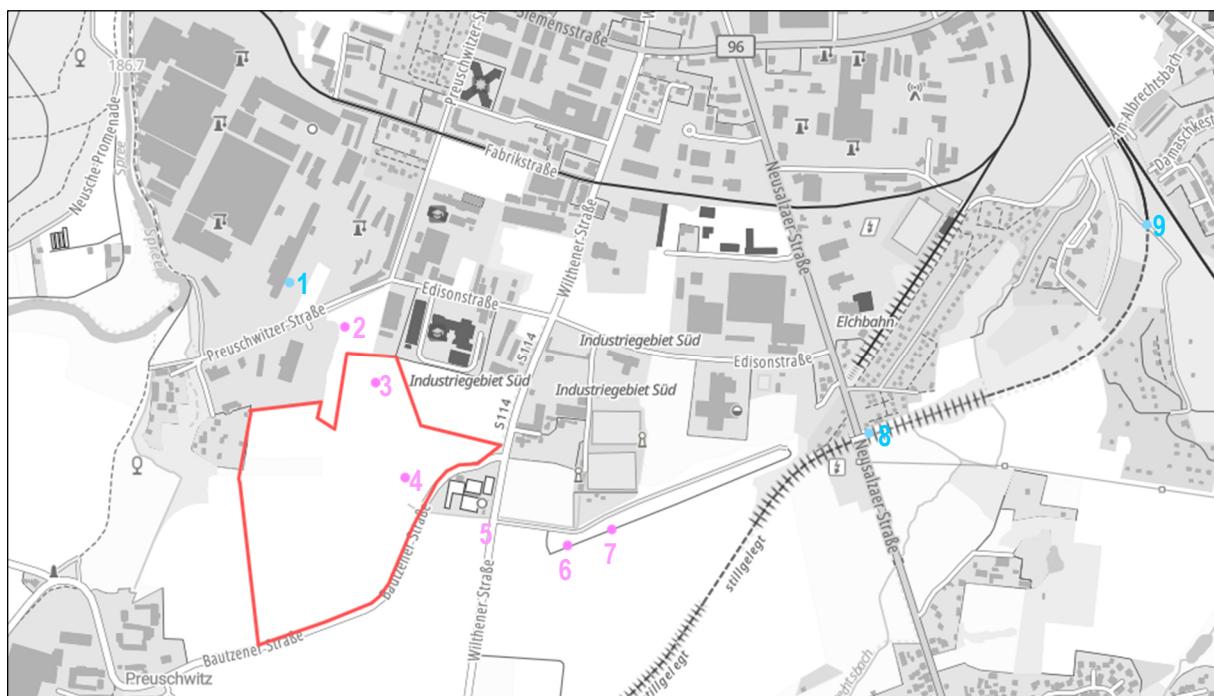


Abb. 12: Verortung Höhenmessungen (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 26.11.2025), maßstabslos, bearbeitet LA Panse.

Vermessungspunkt	Gemarkung	Höhe
1	Bautzen	ca.192,50 NHN
2	Bautzen	194,53 NHN
3	Preuschwitz	195,58 NHN
4	Preuschwitz	197,20 NHN
5	Bautzen	199,90 NHN
6	Bautzen	200,50 NHN
7	Bautzen	202,50 NHN
8	Bautzen	ca. 203,15 NHN
9	Bautzen	ca. 202,50 NHN
<b>Differenz 1-9</b>		<b>10 Meter</b>

Tab. 2: Vermessungspunkte Bautzen Süd

Die mit dieser Bauleitplanung vorgesehene (mögliche) Trasse, knüpft im Norden an die vorhandene Anschlussbahn des Werkes ALSTOM an, verläuft anschließend nach Süden und beschreibt einen westlichen Bogen um die geplante Logistikhalle im Geltungsbereich. Ein zentraler Bestandteil der separaten Bahnplanung ist die Einführung eines Gleisabschnitts in bzw. an die Logistikhalle selbst, sodass Be- und Entladevorgänge im Halleninneren erfolgen können. Daneben sind für Weichen, Abstell- und Rangiergleise Flächen vorzuhalten.

Dieser Abschnitt kann zusätzlich als LKW-Durchfahrt genutzt werden und gewährleistet damit eine effiziente Verbindung von Schiene und Straße. Rangier- und Abstellgleise sind im Geltungsbereich zulässig.

Der Bebauungsplan unterstützt die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um diese Schienenanbindung künftig realisieren zu können und sie langfristig an weitere Bahnprojekte oder infrastrukturelle Erweiterungen anzuschließen. Sie bildet einen wesentlichen Baustein für einen intermodalen Güterumschlag und stärkt den Industriestandort Bautzen nachhaltig im Sinne des „Kompetenzzentrum Bahn“. Der Baurechtsplan (Planteil A) zeigt die Erschließungsvariante B1 (Abb.13). Eine weitere Möglichkeit der Erschließung ist in Abb. 14 dargestellt: Dabei fahren die Gleise südöstlich in die Halle ein, während die Trasse parallel nach Norden an das bestehende Werk herangeführt wird.

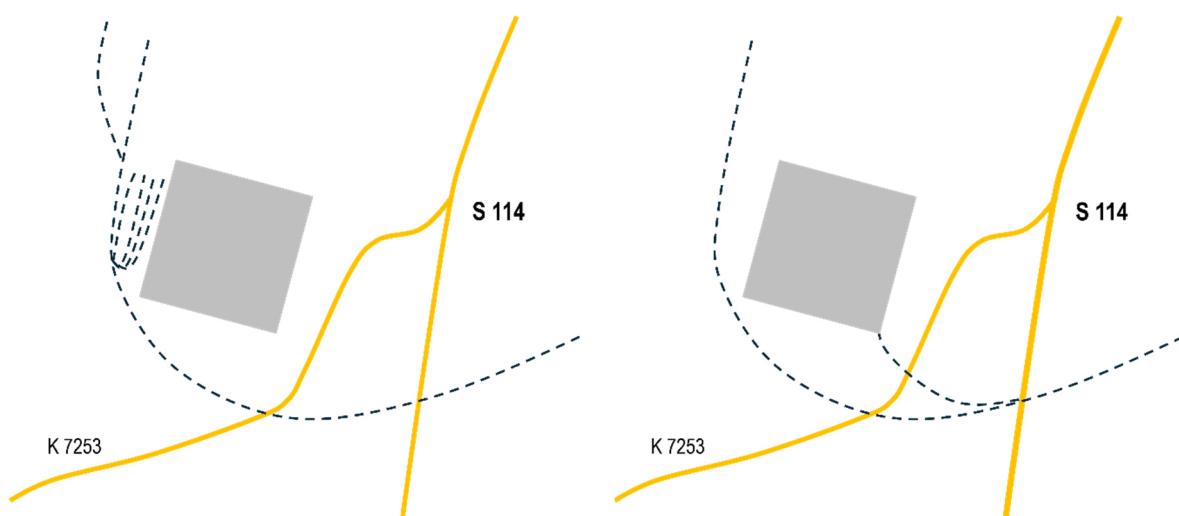


Abb. 13: Schienenerschließungsvariante B1  
(04.12.2025), maßstabslos, erstellt durch LA Panse.

Abb. 14: Schienenerschließungsvariante B2  
(04.12.2025), maßstabslos, erstellt durch LA Panse.

## 6.2.2 Trinkwasserversorgung

Aussagen zu diesem Themenfeld können im aktuellen Verfahrensstand noch nicht getroffen werden.

Mögliche Versorger	
Stadt Bautzen <ul style="list-style-type: none"><li>• Kreiswerke Bautzen (KWBZ)</li><li>• Energie- und Wasserwerke Bautzen (EWB)</li></ul>	Gemeinde Doberschau-Gaußig <ul style="list-style-type: none"><li>• Kreiswerke Bautzen (KWBZ)</li></ul>

Tab. 3: Mögliche Trinkwasserversorger

## 6.2.3 Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Preuschwitz ist abwassertechnisch öffentlich erschlossen und liegt im Gebiet des Abwasserzweckverband Bautzen (AZV).

Die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Inhaltsstoffen bedarf gemäß § 49 SächsWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen den Anforderungen der SächsVAwS entsprechen.

## 6.2.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Der Baugrund besteht im oberen Bereich aus Oberboden bzw. Auffüllungen, darunter folgen überwiegend Gehängelehme (bindig, mäßig bis stark wasserempfindlich und frostempfindlich) sowie Abschnitte mit Sand und Kies, die eine gute bis sehr gute Tragfähigkeit aufweisen und durchlässig bis stark durchlässig sind.

Die im Baugrundgutachten ermittelten kf-Werte liegen zwischen  $10^{-5}$  und  $10^{-4}$  m/s und entsprechen damit der Durchlässigkeitsklasse „durchlässig“ gemäß DIN 18130-1.

Es liegt kein gespanntes Grundwasser an.

Aufgrund der geologischen Situation und der lokal relevanten Oberflächenabflüsse, insbesondere im Bereich der Gärtnerei entlang eines vorhandenen Grabens, wird empfohlen Grundwassermessstellen frühzeitig einzurichten.

Nach § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten, dass kein Rückstau oder zusätzlicher Abflussdruck gegenüber der Gärtnerei und der Edisonstraße entstehen darf.

Die Stadt Bautzen verfügt über ein grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht an der Leitung 124, die der Ableitung von Regenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet dient. Dieses Leitungsrecht gilt für alle vollständigen Flurstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Die neue Niederschlagswasserleitung ist parallel zur Preuschwitzer Straße in Richtung Spree innerhalb der festgesetzten Grünfläche konzipiert und stellt einen wesentlichen Bestandteil der oberirdischen und unterirdischen Entwässerungsinfrastruktur dar.

Das Niederschlagswasser wird standortgerecht behandelt: ein Teil versickert im multifunktionalen Grünstreifen, überschüssige Mengen gelangen in Regenrückhaltebecken. Der Notüberlauf nutzt ein bestehendes

Auslaufbauwerk der EAB in die Spree. Dadurch werden das Albrechtsbachsystem entlastet und bestehende Überflutungsprobleme reduziert.

Bei Betrachtung des Höhenprofils (Abb.15) wird deutlich, dass die Verortung des Regenwasserrückhaltebeckens an topografisch tiefen gelegenen Standorten eine günstigere und effektivere Lösung darstellt. Als mögliche alternative Standorte kommen das westlich des Geltungsbereichs gelegene Flurstück 133 der Gemarkung Preuschwitz (ca. 196 m ü. NHN) sowie das nördlich des Geltungsbereichs liegende Flurstück 1905/13 der Gemarkung Bautzen (ca. 195 m ü. NHN) in Betracht. Beide Standorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

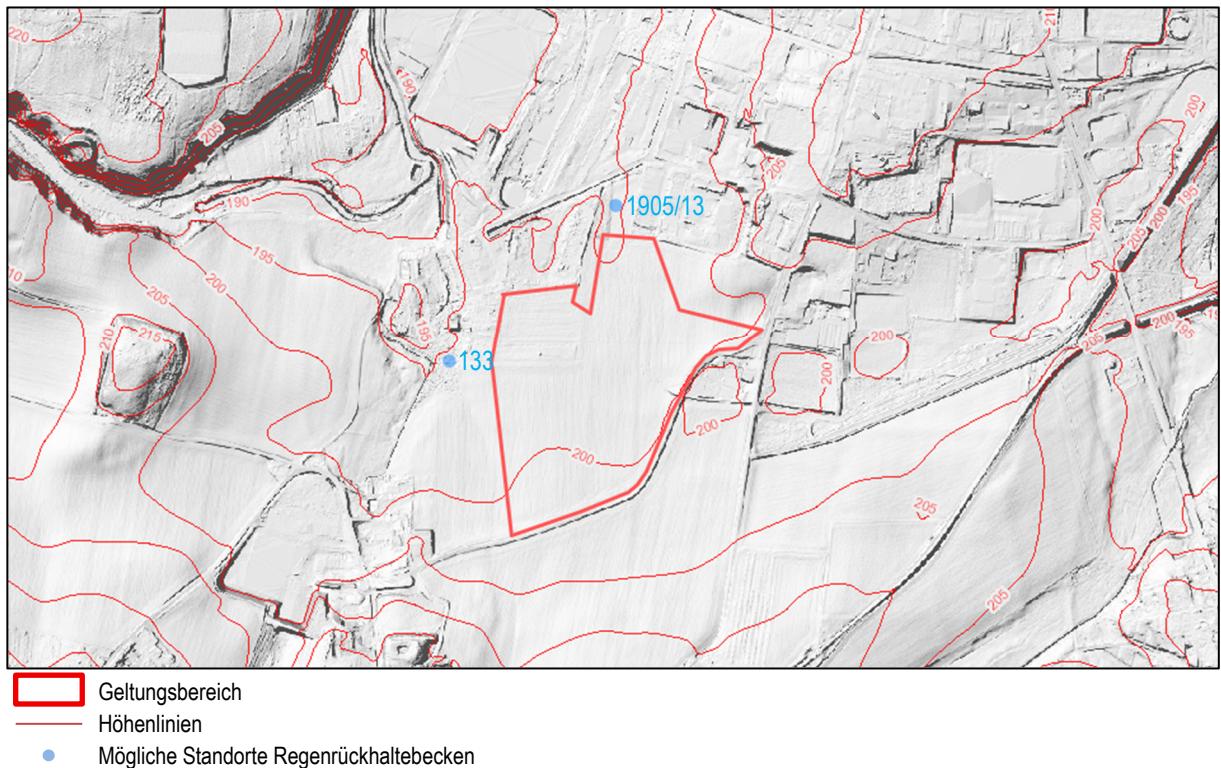


Abb. 15: Höhenreliefdarstellung (Quelle: Geoportal Sachsen, 04.12.2025), maßstabslos, bearbeitet LA Panse.

Die Einzelheiten zur Regenwasserverbringung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach §8 WHG geregelt.

Es ist vorgesehen, für sämtliche Niederschlagswasserzuflüsse zusätzliche Reinigungsmaßnahmen festzusetzen (DWH102). Ziel ist es, ausschließlich sauberes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in die belebte Bodenzone versickern zu lassen bzw. dem Rückhaltebecken zuzuführen.

## 6.2.5 Telekommunikation

Aussagen zu diesem Themenfeld können im aktuellen Verfahrensstand noch nicht getroffen werden.

## 6.2.6 ELT-Versorgung

Aussagen zu diesem Themenfeld können im aktuellen Verfahrensstand noch nicht getroffen werden.

## 6.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die verantwortlichen Entsorgungsunternehmen entsprechend den geltenden Vereinbarungen der Abfallsatzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen des Landkreises.

## 6.2.8 Brandschutz/Löschwasser

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 und § 14 SächsBO).

Zufahrten und Zugänge sowie weitere für den Feuerwehreinsatz erforderliche Flächen (Entfaltungsflächen) sind zu und auf Grundstücken gemäß § 4 Abs.1 und § 5 SächsBO zu gewährleisten.

Die fachliche Beurteilung der für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten und Entfaltungsflächen hat unter Beachtung des Bauvorhabens, der voraussichtlich bei einem Schadensereignis zum Einsatz kommenden Kräfte und Mittel der Feuerwehr und der Sicherstellung der Personenrettung sowie wirksamer Löscharbeiten zu erfolgen. Gemäß Punkt B I c und C 8.2 des Bebauungsplanes ist das Plangebiet durch Verkehrsflächen erschlossen.

Folgende Punkte sind insbesondere zu beachten:

- Die Eigenschaften der Flächen für die Feuerwehr bestimmen sich maßgeblich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“. Spezielle Anforderungen aufgrund von Sonderbauvorschriften sind gegebenenfalls zu berücksichtigen.
- Feuerwehrzufahrten sind keine Entfaltungsflächen für die Feuerwehr, da die Nutzung einer Feuerwehrzufahrt als Aufstell- oder Bewegungsfläche zu einer Sackgassenbildung führen würde, die das An- bzw. Abrücken von Rettungskräften und -mitteln erschwert sowie gegebenenfalls Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen beeinträchtigt.
- Flächen für die Feuerwehr sind mit einem Hinweisschild nach DIN 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ mit der Aufschrift „Feuerwehrzufahrt“ bzw. „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.
- Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die genannten Flächen nicht verstellt werden und jederzeit durch die Feuerwehr genutzt werden können.

Die Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten (§ 14 SächsBO) schließt auch die ausreichende, den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Löschwasserversorgung ein. Für den gesicherten Brandschutz ist noch eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Doberschau-Gaußig und der Stadt Bautzen für Hilfeleistungen der Feuerwehr zu treffen.

Entsprechend der Richtwerte für eine ausreichende Bemessung des Löschwassers wurde insbesondere im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) der zu gewährleistende erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz bestimmt.

Der Grundschutz (Löschwasserbedarf) beträgt lt. DVGW 405 bei einem mittleren Löschwasserbedarf bei 96–192 m<sup>3</sup>/h. Dieser Wert muss über das vorhandene Hydrantennetz zur Verfügung gestellt werden.

Folgende Punkte sind insbesondere zu beachten:

- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist gemäß Punkt 4.5 DVGW-Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
- Die Löschwasserentnahmemöglichkeiten sollen sich grundsätzlich in einem Umkreis von max. 300 m um das jeweilige Objekt befinden (Punkt 6.3 DVGW-Arbeitsblatt W 405).
- Der Zugang zu Löschwasserentnahmestellen ist für die Feuerwehr zu gewährleisten. Die für die Erreichbarkeit und Nutzung der Löschwasserentnahmestelle erforderlichen Flächen für die Feuerwehr sind bereitzustellen. Die Eigenschaften der Flächen für die Feuerwehr bestimmen sich maßgeblich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“.

## 7 Begründung der Festsetzungen

### 7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

##### Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO für das Baugrundstück festgesetzt, um eine optimale und wirtschaftliche Ausnutzung des Areals zu erreichen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) orientiert sich an der festgesetzten max. baulichen Höhe der zulässigen Anlagen. Mit einer Geschossflächenzahl unter 2,4, wird die durch § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Gewerbegebiete eingehalten.

##### Baumassenzahl

Die Baumassenzahl wird mit 10 festgesetzt.

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis des geplanten oder gebauten Volumens von Gebäuden und Gebäudeteilen auf einem Grundstück zur Größe (Fläche) des Grundstücks und gibt an, wie viel Kubikmeter Bauvolumen pro Quadratmeter gebaut wird.

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann die Baumassenzahl nur für Gewerbegebiete, Industriegebiete und sonstige Sondergebiete festgelegt werden. Nach § 17 der Baunutzungsverordnung werden Obergrenzen für die bauliche Nutzung von Grundstücken festgelegt, bei der die Baumassenzahl (Baumasse) der geplanten Gebäude- und Gebäudeteile definiert sind. In Gewerbegebieten (GE) gilt als Obergrenze die BMZ = 10,0.

Die Obergrenzen können überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (lt. § 17 (2) Pkt. 1 u. 2 BauNVO).

##### Grenzabstände

Die Abstandsflächen der Gebäude lt. § 6 SächsBO für Gewerbegebiete werden eingehalten.

##### Höhe baulicher Anlagen/ Vollgeschosse

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist bis 11 m zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit zwei festgesetzt.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen wird eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung für den Stadtrandbereich von Bautzen gewährleistet. Die künftigen Gebäude passen sich in die bestehende Bebauung ein.

### Nebenanlagen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO, wie bspw. Photovoltaikanlagen, Büro-, Sanitär-, und Sozialräume. Damit soll sichergestellt werden, dass eine mögliche zukünftige Nutzung nicht eingeschränkt wird. Außenliegende Lagerflächen mit Überdachung sind auf 80% der befestigten Flächen zulässig.

### Bauweise

Im Planteil A ist offene Bauweise (o) festgesetzt, um die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu gewährleisten und eine flexible, wirtschaftliche und bedarfsgerechte Nutzung der Baufläche zu ermöglichen.

### Baugrenze

Mit Hilfe der festgesetzten Baugrenze wird der Bereich zur städtebaulichen Einordnung künftigen Baukörper bestimmt. Die Abstandsflächen zu Straßen und benachbarten Flurstücken nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) sind mit der Baugrenze eingehalten.

## 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Bauordnung getroffen, um die Einordnung der großen Baumassen in ihrer Proportionalität in die historisch geprägte Stadtansicht sicherzustellen. Dachformen sowie die Farbgestaltungen der Dächer sollen sich an der umliegenden/angrenzenden Bebauung orientieren.

Die Zufahrtswege sowie Platz- und Wegeflächen können vollversiegelt ausgebildet werden. Grund hierfür sind die Flächenbelastung durch den Schwerlastverkehr i.V.m. dem vorherrschenden ungünstigen Grundwasserschutzzpotential (Gefährdung/Verunreinigung des Grundwassers durch auslaufende Stoffe). Die fußläufigen Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien, die Flächen für den Fahrverkehr können vollversiegelt ausgebildet werden. Die Oberfläche wird so gestaltet und gereinigt, dass das anfallende Oberflächenwasser keine Schadstoffe aufnimmt und anschließend sauber versickern kann.

## 7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Vegetation, offene Regenwasserversickerungsanlage und Mikrohabitatem sind nicht Dekor, sondern Grundgerüst der Bauleitplanung. Unbebaute Freiflächen ohne Verkehrsfunktion (z. B. Fahrwege, Wendeplätze sowie Be- und Entladebereiche) im Gewerbegebiet sind mindestens mit Rasen zu begrünen. Alternativ oder ergänzend kann eine Begrünung mit Stauden und Gehölzen erfolgen. Zur Straßeneingrünung und zum Schutz der angrenzenden Nutzungen ist der Grünstreifen durch die Anlage freiwachsender Gehölze aus einheimischen Arten zu gestalten.

Der Gehölzbestand außerhalb des Geltungsbereichs des vB-Planes ist unbeschadet zu erhalten (betrifft Baumreihe außerhalb nordöstlicher Flurstücksgrenze 124, Baumgruppen entlang der nördlichen Flurstücksgrenze 127/1 und 124). Das Gehölz am westlichen Rand des Flurstücks 127/c ist ebenfalls zu erhalten.

## 8. Flächenbilanz

Gemarkung	Flurstücksnummer	Anteil	Flächengröße	
			Quadratmeter	Hektar
Preuschwitz	124	Vollständig	81940 m <sup>2</sup>	8,19 ha
Preuschwitz	127 / 1	Vollständig	13768 m <sup>2</sup>	1,37 ha
Preuschwitz	127 / c	Vollständig	11520 m <sup>2</sup>	1,15 ha
Preuschwitz	130 / a	Vollständig	46390 m <sup>2</sup>	4,63 ha
Preuschwitz	140/1	Teilfläche	114,153 m <sup>2</sup>	0,011 ha
<b>Gesamt</b>			<b>153.732 m<sup>2</sup></b>	<b>15,37 ha</b>

Tab. 4: Flächenbilanz Festsetzungen des Bebauungsplanes

## 9. Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vB-Plans „Logistikzentrum Preuschwitz“ umschließt die vier Flurstücke 124, 130a, 127/c und 127/1 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 140/1 der Gemarkung Preuschwitz. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

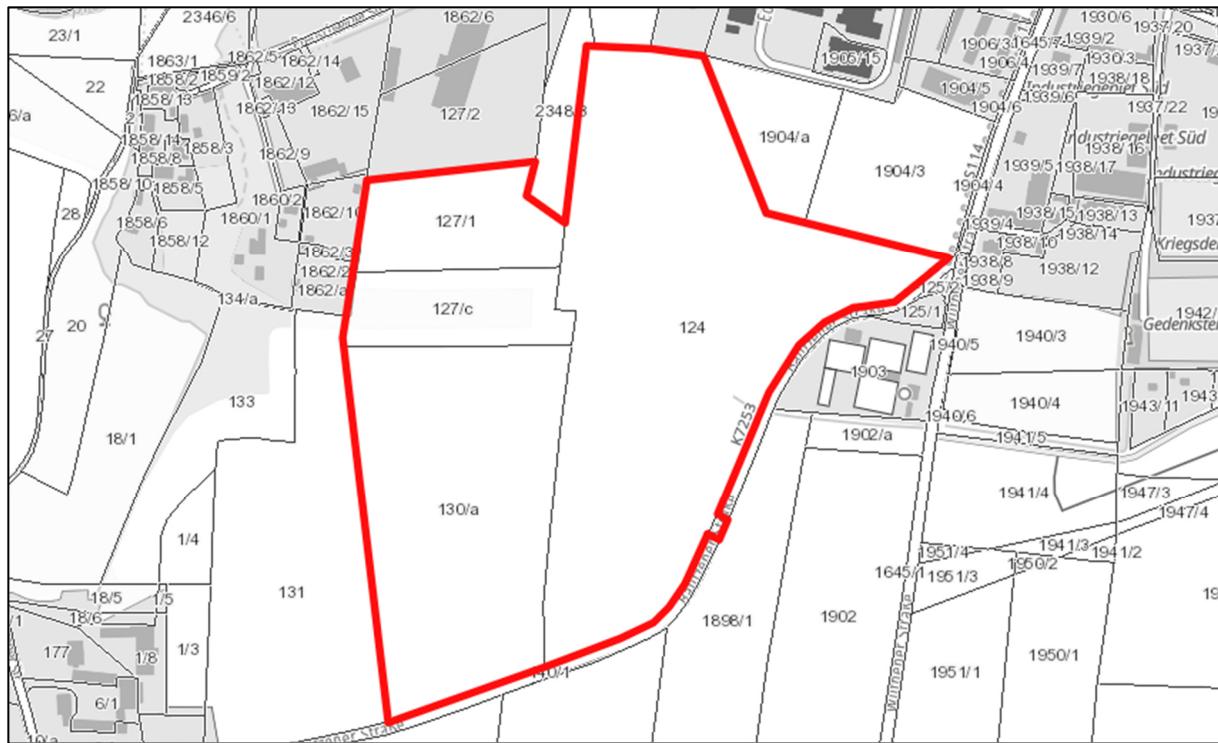


Abb. 16: Flurstücke im Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, 25.11.2025), maßstabslos, bearbeitet LA Panse.

## 10 Umweltbericht

### 10.1 Einleitung

#### 10.1.1 Ziele und Zwecke des Umweltberichts

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plan) „Logistikzentrum Preuschwitz“ ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen sind. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung zum vB-Plan und ist in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Er enthält die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB.

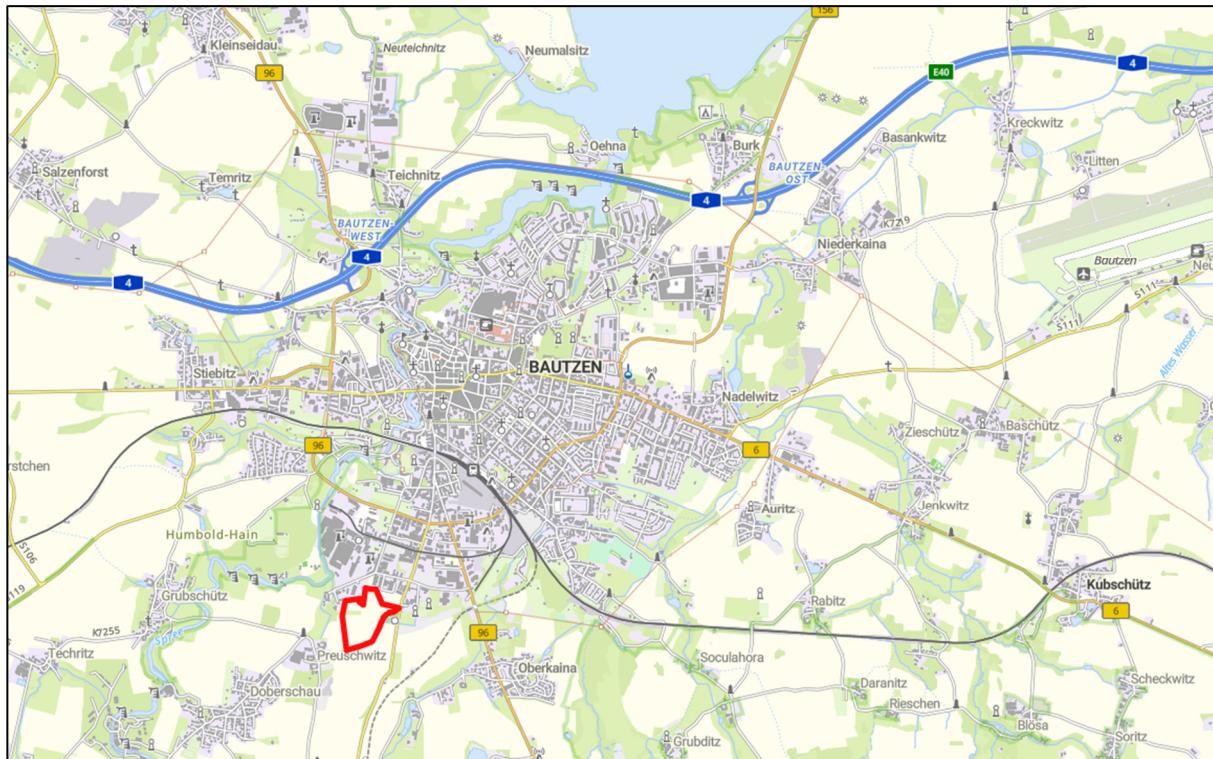
Im weiteren Verlauf der Bauleitplanung wird zudem gemäß § 7 SächsNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG ein Grünordnungsplan als ökologische Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet. Die darin enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen werden integraler Bestandteil des vB-Planes.

Im vorliegenden Umweltbericht (mit integrierter Grünordnung) erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung der abiotischen und biotischen Gegebenheiten sowie die Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie die Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verlauf der Bauleitplanung.

Als Ausgangszustand für die naturschutzfachliche Bewertung wird die derzeitige Nutzung der Flächen als Landwirtschaftsfläche und im nordwestlichen Bereich als intensives Dauergrünland zugrunde gelegt. Nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Stand 2017) handelt es sich dabei um Biotoptypen mit geringer Bedeutung. Durch die beabsichtigte Inanspruchnahme der Flächen für bauliche Zwecke sind insbesondere Beeinträchtigungen infolge zusätzlicher Versiegelung und Überbauung zu erwarten. Diese Auswirkungen werden innerhalb des Geltungsbereichs durch festgesetzte Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch geeignete externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen, sodass die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden können.

#### 10.1.2 Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Preuschwitz, direkt an der Stadtgrenze zu Bautzen ein Gewerbegebiet für ein großes Logistikzentrum zu entwickeln, um dem lokalen Bedarf an Logistik-, Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Industriegebiet Süd in Bautzen gerecht zu werden und gleichzeitig die bestehende Gewerbestruktur in diesem Bereich zu arrondieren. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) „Logistikzentrum Preuschwitz“ soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet geschaffen werden. Die Fläche schließt nördlich unmittelbar an die bestehenden Gewerbeflächen im Industriegebiet Süd an und wird im Osten sowie Süden von der Kreisstraße K 7253 eingefasst, sowie im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.



**Geltungsbereich vB Bebauungsplan „Logistikzentrum Preuschwitz“**

Abb. 17: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal Sachsenatlas), maßstabslos, bearbeitet von LA Panse.

Der vB-Plan verfolgt das Ziel, ein ortstypisches Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO vorzubereiten, das u.a. der Firmen ALSTOM Transportation Germany GmbH und Bauer Spedition GmbH sowie Garten- und Landschaftsbau Winkler die Ansiedlung in der Gemeinde Doberschau-Gaußig ermöglicht und somit einen Beitrag zur langfristigen Wertschöpfungssteigerung im Gemeindegebiet und für den Landkreis Bautzen leistet. Aufgrund der fehlenden freien Bauflächen im Industriegebiet Süd in Bautzen wird mit diesem Vorhaben ein wichtiger Schritt zur Erweiterung benötigter Gewerbeblächen für ansässige Unternehmen unternommen. Gleichzeitig wird der Anspruch verfolgt, so wenig wie möglich Fläche zu versiegeln und einer Zersiedelung entgegenzuwirken.

Das neue Gewerbegebiet ist in seiner Lage und Ausgestaltung so gewählt, dass es sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Innerhalb der festgesetzten 5m breiten privaten Grünflächen sind Pflanzungen von Gehölzen (vorrangig einheimisch standortgerechten Arten) gemäß Pflanzliste (siehe textliche Festsetzung) südöstlich innerhalb des Geltungsbereiches entlang der Bautzener Straße zu verwenden. Diese sind durch stadtklimatisch geeignete Züchtungen zu ergänzen. Weiterhin sind innerhalb des Gewerbegebietes auf den unbefestigten Flächen großmaßstäbliche Pflanzbilder als Leitstruktur (mit regionalen Herkunftsachweis) anzulegen. Dadurch wird ein naturnaher Übergang zur offenen Landschaft geschaffen und der orts- und landschaftsbildtypische Charakter bewahrt.

Mit den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem eine maßvolle bzw. bedarfsorientierte Versiegelung angestrebt. Gleichzeitig wird mit der Schaffung von arrodiierenden Grünflächen sowie der Pflicht zur Bepflanzung ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel geleistet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist der überwiegende Teil der Fläche bislang als Landwirtschaftsfläche oder als Landwirtschaftsfläche mit Grünlandnutzung ausgewiesen. Im Rahmen

des Parallelverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, um das künftige Gewerbegebiet planungsrechtlich abzusichern.

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Logistikzentrum Preuschwitz“ werden folgende baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für Flora und Fauna erwartet:

- während der Bauphase kommt es zu Bodenverdichtungen, Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Baumaterialien sowie zu Emissionen (Schall, Staub, Abgase und Erschütterungen),
- durch die Anlage des Gewerbegebiets entsteht eine Vollversiegelung, die mit einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen und einer Veränderung des Wasserhaushaltes aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses einhergeht,
- im laufenden Betrieb entstehen Emissionen durch die Nutzung des Logistikzentrums, durch täglichen Verkehr großer LKWs und durch eine geplante Gleisanbindung.

Mit Hilfe der konkreten bau- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird jedoch sichergestellt, dass sich das neue Gewerbegebiet behutsam an das bestehende Industriegebiet anschließt, die Infrastruktur im Raum Bautzen gestärkt und die landschaftliche Umgebung respektiert wird.

## 10.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

### 10.2.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die einschlägigen fachgesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz dargestellt, die für den vB-Plan „Logistikzentrum Preuschwitz“ von Bedeutung sind.

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

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den §§ 1 SächsNatSchG & BNatSchG sind bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Schutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie das Landschaftsbild und die biologische Vielfalt sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Dabei ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind so weit wie möglich zu vermeiden. Sind solche Eingriffe unvermeidbar, sind sie gemäß den Vorgaben des § 12 ff. SächsNatSchG und des § 17 ff. BNatSchG in angemessenem Umfang auszugleichen oder zu ersetzen.

### 10.2.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in den übergeordneten Planungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den vB-Plan „Logistikzentrum Preuschwitz“ von Bedeutung sind.

#### **Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm**

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Durchführung der Umweltprüfung mit Umweltbericht sind insbesondere folgende Grundsätze des LEP 2013 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 eine 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 (Grundwassererneuerung) 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.

## **Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien (2023)**

Ebenso wurde die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, die am 25. August 2023 genehmigt und am 26. Oktober 2023 veröffentlicht wurde, berücksichtigt. Für den Geltungsbereich sind darin ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, eine Grünzäsur im westlichen Bereich sowie ein Vorbehaltsgebiet zur Hochwasservorsorge nördlich des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Aufgrund der Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft wird ein Zielabweichungsverfahren angestrebt.

## **10.3 Beschreibung der Umwelt und Bewerten der Auswirkungen**

Dieses Kapitel enthält eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltpflege gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Der Untersuchungsraum für die Umweltpflege erstreckt sich auf den Geltungsbereich des vB-Plans „Logistikzentrum Preuschwitz“. Aufgrund der bestehenden umgebenden Nutzungen und deren bereits vorgeprägten Strukturen ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung des vB-Plans keine erheblichen Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereichs entstehen werden.

### **10.3.1 Naturräumliche Einordnung des Geltungsbereichs**

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig befindet sich in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten des Freistaates Sachsen. Sie gehört mit ihren Ortsteilen zur Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien. Der Ortsteil Preuschwitz liegt im Nordosten der Gemeinde Doberschau-Gaußig, in direkter Nachbarschaft zur Stadt Bautzen an der Kreisstraße K 7253 („Bautzener Straße“).

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der naturräumlichen Gliederung von Sachsen innerhalb der Naturregion „Sächsisches Lössgefilde“ (FDZ-Naturräume in Sachsen) und ist dem Makrogeochor bzw. der Großlandschaft des „Oberlausitzer Gefildes“ zuzuordnen (in der naturräumlichen Unterregion „Doberschauer Löss-Plateau“).

Der Geltungsbereich ist eben, mit Höhenunterschieden von max. 5 m. Die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs liegen zwischen etwa 195 m ü. NHN im Norden und 200 m ü. NHN im Süden (bezogen auf das Höhenreferenzsystem DHHN 2016). (Geoportal Sachsenatlas).

### **10.3.2 Schutzwertbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen**

#### **Biotope und Arten**

Für die lokale Biotop- und Vegetationskartierung wurden neben Ortsbesichtigungen und aktueller Luftbilder, auch aktuelle Geodaten vom Geoportal Sachsenatlas & iDA LfULG (Schutzgebiete, geschützte Biotope, Wald) verwendet. Darüber hinaus liegen die gesammelten Artdaten aus der zentralen Artdatenbank des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), bereitgestellt durch das Landratsamt (LRA) des Landkreises Bautzen, vor.

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist geprägt von intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Nördlich schließen unmittelbar die bestehenden Gewerbegebiete im Industriegebiet Süd in Bautzen an. Dort befinden sich entlang des Ackerschlags (Feldblock-ID: DESNLI0360125159) ruderale Vegetationsstrukturen. Nordwestlich befindet sich ein kleines Kleingartenareal (ca. 6 Gärten) in direkter Nachbarschaft. Im Geltungsbereich wird nordwestlich ein Streifen Dauergrünland (Feldblock-ID: DESNLI0540220162), bestehend überwiegend aus Obergräsern und kaum vorhandener Krautschicht, vom Ackerschlag eingefasst. Im Osten sowie Süden wird der Geltungsbereich von der

Kreisstraße K 7253 begrenzt. Östlich mündet ein Entwässerungsgraben, der unter der Straße verläuft in den Geltungsbereich hinein. Nordöstlich sowie westlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

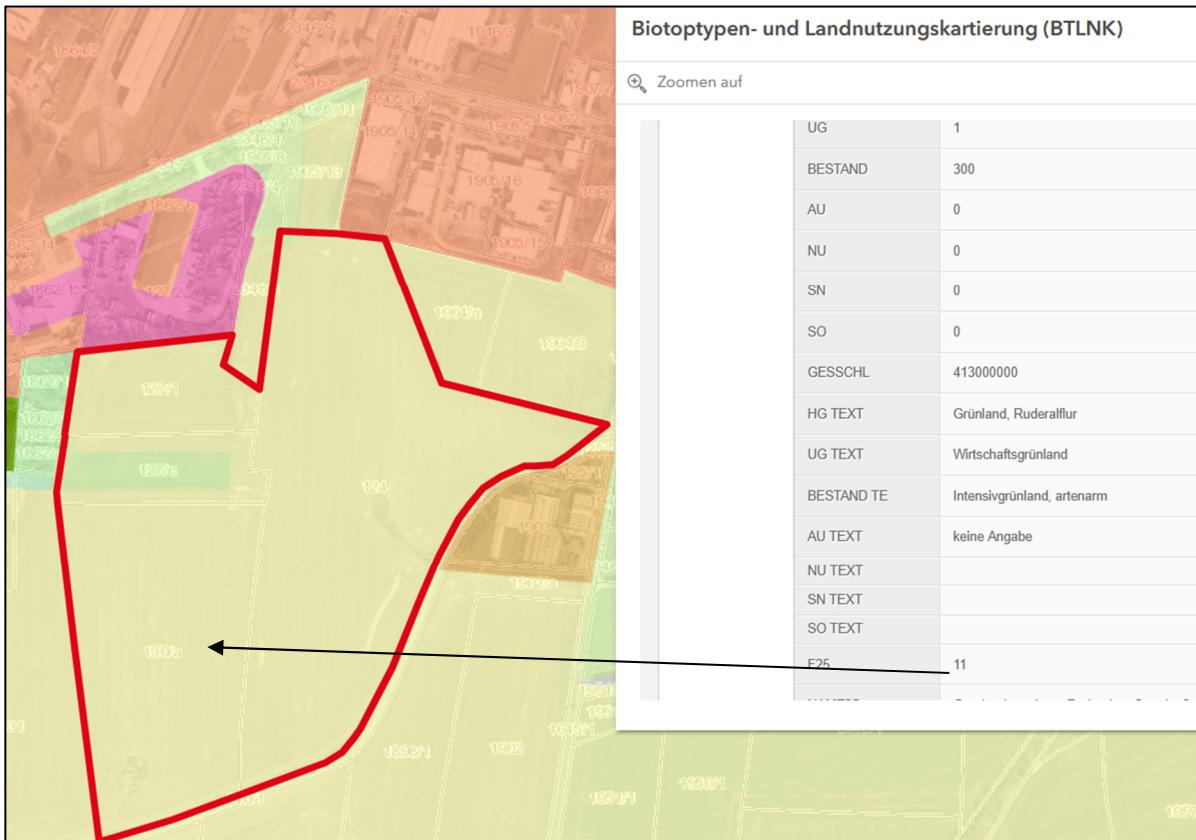


Abb. 18: Ausschnitt aus der Biototypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) von 2009, ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Sachsenatlas, abgerufen am 22.10.2025).



Abb. 19: Blick vom Dauergrünland auf die Kleingärten an der äußeren westlichen Geltungsbereichsgrenze (11.11.2025), LA Panse.



Abb. 20: Blick vom Dauergrünland zum nördlich gelegenen Industriegebiet Süd (11.11.2025), LA Panse.



Abb. 21: Blick über das Dauergrünland Richtung Osten auf die Bautzener Straße (K 7253) entlang der Geltungsbereichsgrenze (11.11.2025), LA Panse.



Abb. 22: Blick über das Dauergrünland nach Süden zum Ortsteil Preuschwitz (11.11.2025), LA Panse.

Während weite Teile des Geltungsbereichs von strukturarmen Ackerflächen eingenommen werden, weisen die Übergänge zum Gewerbegebiet bzw. zu den Siedlungsranden hin kleinräumige Biotopstrukturen aus Grünland- und Gehölzsteifen, Baumhecken mit Kopfweiden, Landschilfröhrichten und Grasbrachen auf.

Im Geltungsbereich des vB-Plans befindet sich kein Wald nach SächsWaldG. Der nächstgelegene Wald nach SächsWaldG liegt in nördlicher Entfernung von ca. 70 m.

#### Fauna

Am 02.12.2025 fand eine erste Potenzialbegehung durch Herrn Dr. Harter, Lausitzer Seenland gGmbH, Elsterheide-Bergen bei bewölktem Wetter und niedrigen Temperaturen statt. Dabei wurden nur 13 Vogelarten nachgewiesen, welche in Ostsachsen als Brut- und Standvogelarten häufig verbreitet sind. Dazu zählen Arten der Feldflure, Gärten, Parks, Siedlungs- und Waldränder, wie Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Elster (*Pica pica*), Feldsperling (*Passer montanus*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*), Nebelkrähe (*Corvus corone*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*).

Auf Grundlage einer ersten eigenen Habitat- und Strukturanalyse und mehreren Quellen (Artenvorkommen lt. der Artdatenbank des LfULGs, „faunistische Planungsraumanalyse für die S 106 Ortsumgehung Bautzen, Südumgehung 2. BA“) können weitere potenzielle Brutvogelarten (BV) bzw. Nahrungsgäste (NG), die das Untersuchungsgebiet zur Nahrungssuche aufsuchen, angenommen werden:

Artbezeichnung (deutsch)	Artbezeichnung (wissenschaftlich)	vermuteter Status im Plangebiet
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	NG
<b>Bluthänfling</b>	<b><i>Carduelis cannabina</i></b>	<b>BV</b>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	NG
Dorngasmücke	<i>Sylvia communis</i>	BV
<b>Feldlerche</b>	<b><i>Alauda arvensis</i></b>	<b>BV</b>
Gartengasmücke	<i>Sylvia borin</i>	BV
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	BV
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	BV
<b>Grauammer</b>	<b><i>Emberiza calandra</i></b>	<b>BV</b>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	NG

Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	BV
Kolkrabe	<i>Corvus corax</i>	NG
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	NG
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	NG
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	NG
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	BV
<b>Neuntöter</b>	<b><i>Lanius collurio</i></b>	<b>BV</b>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	BV
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	NG
Schwarzkehlchen	<i>Saxicola rubicola</i>	BV
Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	NG
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	NG
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	NG
Waldoireule	<i>Asio otus</i>	NG
Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV

Tab.5: potenziell vorkommende Vogelarten im Geltungsbereich und seinem näheren Umgriff; Analyse durch Lausitzer Seenland gGmbH; Stand: 02.12.2025

Von den vorkommenden bzw. zu erwartenden Vogelarten sind nur 4 Brutvogelarten aus artenschutzrechtlicher Sicht planungsrelevant: Feldlerche, Bluthänfling, Grauammer, Neuntöter. Im Bereich der zentral gelegenen Ackerfläche, die aktuell mit Wintergetreide bestockt ist, dürften Feldlerchenreviere erwartet werden. An den gehölzbestockten Rändern ist mit Grauammer und Neuntöter zu rechnen.

Weiter östlich konnte im Rahmen der faunistische Planungsraumanalyse für die S 106 Ortsumgehung Bautzen entlang ehemaliger Bahndämme Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Auch wenn diese charakteristischen Habitatstrukturen im Geltungsbereich des Logistikzentrums nicht vorkommen, kann das Vorkommen dieser streng geschützten Reptilienart im nördlichen Teil nicht völlig ausgeschlossen werden.

Um belastbare Daten aus den Aktivitätszeiträumen der vermuteten Arten zu erhalten, wird im weiteren Planungsverlauf ein vollständiger Artenschutzfachbeitrag (AFB) durch die Lausitzer Seenland gemeinnützige GmbH, Elsterheide-Bergen erarbeitet.

### Schutzgebiete, -objekte

Eine Auswertung der verfügbaren digitalen Daten des Freistaates Sachsen (<https://geoportal.sachsen.de/>, Stand November 2025) ergab, dass im Geltungsbereich des vB-Plans keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden sind und auch keine Flora-Fauna-Habitate oder Europäische Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Schutzgebiete in der Umgebung (außerhalb des Geltungsbereiches) sind das nördlich gelegene Natura 2000 bzw. FFH-Gebiet „Spreegebiet oberhalb Bautzens“ (Abstand zum Geltungsbereich ca. 650 m) und das ebenfalls nördlich befindliche Landschaftsschutzgebiet „Spreetal“ (Abstand zum Geltungsbereich ca. 300 m).

Im Geltungsbereich liegen keine kartierten Offenlandbiotope. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatschG i.V.m. § 21 SächsNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Die nächsten kartierten Biotope (Abstand zum Geltungsbereich ca. 70 m) stehen nicht in funktionellem Zusammenhang mit dem Vorhaben.

## Boden und Geologie

Der Geltungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und weist keine Vorbelastung durch Versiegelung auf. In der digitalen Bodenkarte des Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind für das Plangebiet Lessives aus Schluff (erodierte Parabraunerde aus periglazialem Schluff) ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Böden aus Löss und Lössderivaten mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und sehr hoher Wasserspeicherfähigkeit (nFK ~250 mm). Das Ertragsvermögen wird als hoch eingeschätzt.

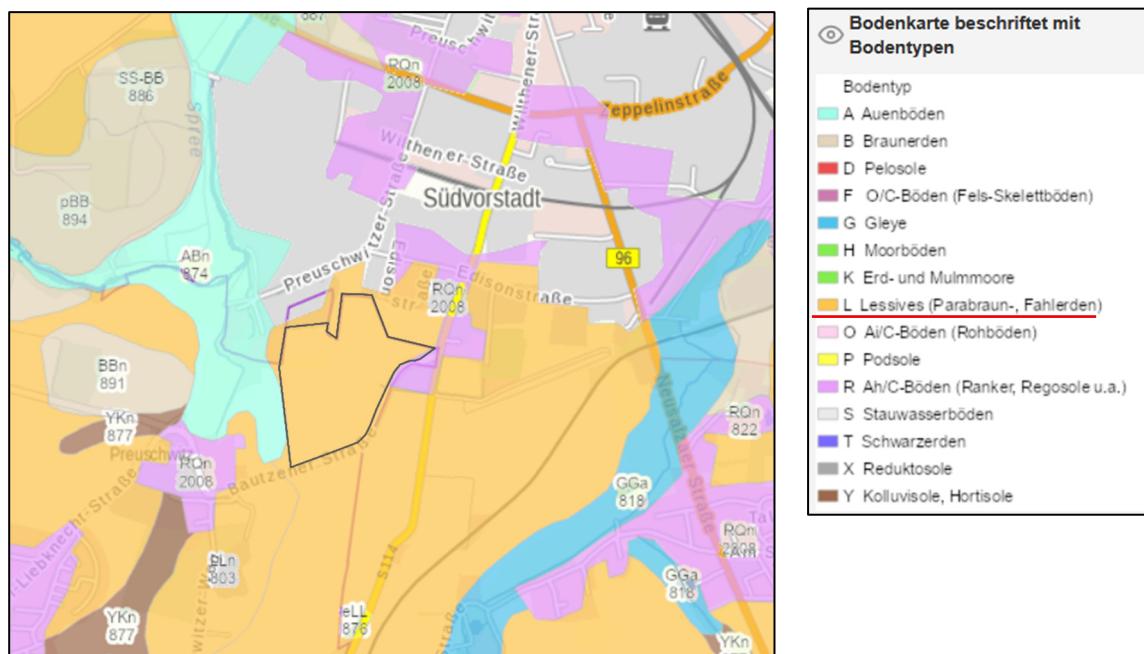


Abb. 23: Auszug aus der digitalen Bodenkarte BK 50, ohne Maßstab (Quelle: iDA LfULG, Stand: 04.11.2025).

Die landwirtschaftliche Nutzung hat zu tiefgründigen Kulturohböden (Acker) und intensiven Grünlandböden geführt. Der Boden ist durch regelmäßigen Pflugeingriff und Düngung in Anspruch genommen. Die Erodierbarkeit durch Wasser scheint hoch zu sein, die Erodierbarkeit durch Wind dagegen eher gering. Gleichzeitig wird die Verdichtungsempfindlichkeit des Ober- sowie Unterbodens als mittel eingeschätzt. Kritische Monate, in denen eine Verdichtung des Bodens durch Beanspruchung auftreten kann, sind Januar bis März. Das Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe wird auf der Fläche als hoch eingeschätzt. Spezielle Bodenfunktionen, etwa als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte, sind nicht dokumentiert.

Mit dem Entseiegelungserlass vom 30.07.2009 legt das Sächsische Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) eine prioritäre Prüfung der Möglichkeit von Entseiegelungs- und Abrissmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung fest. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass es sich um Maßnahmen handelt, für die keine rechtliche Verpflichtung nach anderen Rechtsgrundlagen besteht (z.B. Baurecht, Abfallrecht). Daher findet im weiteren Planungsverlauf eine umfassende Prüfung auf geeignete Entseiegelungsflächen im gesamten Territorium der Gemeinde Doberschau-Gaußig statt.

## Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete oder besonders schützenswerte Wasservorkommen (z. B. Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellen) ausgewiesen. Es gibt hier auch keine oberirdischen Gewässer. Der Geltungsbereich gehört zu keinem Hochwassergefahrengelände.

In der Umgebung ist in ca. 90 m Entfernung ein Entwässerungsstruktur entlang der nördlich gelegenen Preuschwitzer Straße, welche in die nordwestlich liegende Spree entwässert. Weiterhin besteht in ca. 115 m westlicher Entfernung eine Entwässerungsstruktur mit einem Einlaufbauwerk in die Spree.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert gegenwärtig im Bestand ungehindert auf den landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Nährstoffeinträgen in den Untergrund kommen; konkrete Messdaten dazu liegen jedoch nicht vor.

In der Hinweiskarte „Starkregen gefahren“ des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems für Geodaten (Luis) können Bereiche mit potenzieller Überflutung infolge von Starkregenereignissen identifiziert werden. Für den Geltungsbereich ist erkennbar, dass sich das Oberflächenwasser entlang der Bautzener Straße in Richtung des Gärtnereibetriebs sowie westlich in Richtung Spreetal sammelt. Die dargestellten Fließpfade weisen darauf hin, dass im Starkregenfall lokale Überflutungen auftreten können.

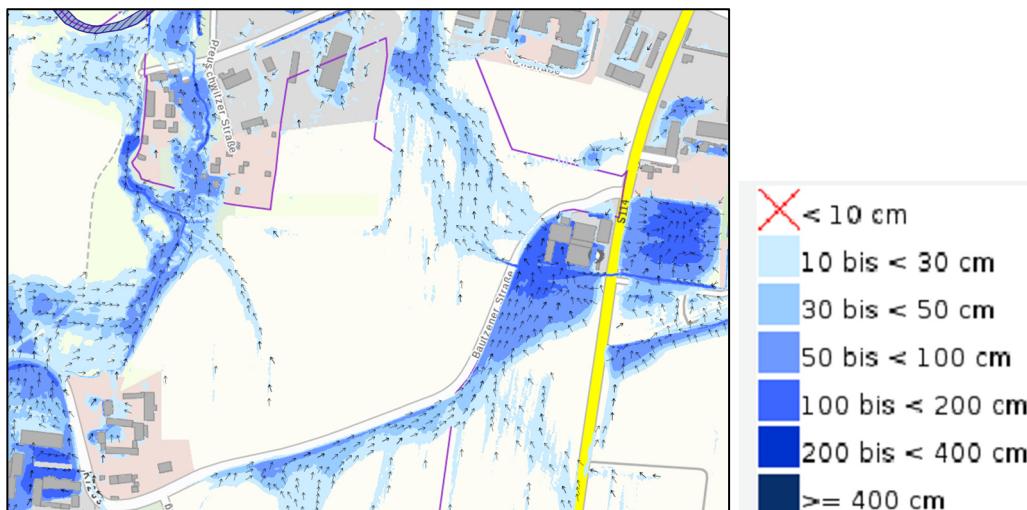


Abb. 24: Auszug Hinweiskarte Starkregen gefahren (Quelle: Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten, 28.11.2025); Legende: Überflutungstiefe extremes Ereignis.

1964 wurde zur Vorsorge von Starkniederschlägen die vorgenannte Struktur an der Preuschwitzer Straße (im Stadtgebiet Bautzen), südlich der Gärtnerei zwischen Wilthener Straße (S114) und Bautzener Straße (K 7253) angelegt. Beide Strukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Grundwasserflurabstandsmessungen von 2022 ergaben einen Grundwasserflurabstand von 0,5 m bis ca. 5 m unter Gelände im Geltungsbereich. Allerdings kann das Abflussverhalten von Grundwasser aufgrund der unsicheren Mächtigkeit der Lössauflage innerhalb des Gebietes nicht eindeutig bestimmt werden.

## Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Klimatyps „mäßig feuchtes Hügel-/ Bergland“. Der Jahresniederschlag beträgt im Mittel 560-720 mm, die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7,4 °C und 7,8°C.

Die Acker- und Grünlandfläche ist aufgrund ihrer Größe und Struktur ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet. In klaren Nächten kann sich hier Kaltluft bilden, die in Richtung Spree und Industriegebiet abfließt. Die Bedeutung der Kaltluftentstehung für Wohnbauflächen nördlich des Industriegebiets Süd ist jedoch aufgrund der Entfernung und topografischen Situation als gering einzustufen. Die Luftqualität im gesamten Geltungsbereich wird vom nördlich gelegenen Industriegebiet Süd sowie der östlich und südlich verlaufenden Straßen geprägt und weist daher Vorbelastungen durch Emissionen auf.

## Mensch und Kulturgüter

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Kulturdenkmäler. Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Stadtrand der großen Kreisstadt Bautzen, in direkter Nachbarschaft zum Industriegebiet Süd. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Gebäude vorhanden, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt im Westen (ca. 60 m) hinter einem kleinen Kleingartenareal (ca. 6 Gärten) sowie nördlich entlang der Edisonstraße in Form eines Internats (ca. 200 m).

## Landschaftsbild/ Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Stadtrand der großen Kreisstadt Bautzen, in direkter Nachbarschaft zum Industriegebiet Süd. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich besitzt die Fläche keine bedeutende Funktion für das Landschaftsbild. Es gibt keine herausragenden landschaftlichen Wahrzeichen oder besondere Schönheiten von regionaler Bedeutung im direkten Umfeld zum Geltungsbereich. Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen und auch in der näheren Umgebung existieren keine Wanderwege. Der Nutzen für die landschaftsbezogene Erholung ist demnach als untergeordnet zu betrachten.

## Gegenüberstellung Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<i>Arten und Biotope</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"><li>- Ackerfläche und Dauergrünland, im Norden randlich Ruderalfür entlang der Nutzungsgrenze zum Industriegebiet</li><li>- Umgebung: Industriegebiet, Ackerflächen, Kreisstraße, Grünstrukturen im Siedlungsgebiet</li><li>- keine Schutzgebiete gem. §§ 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches</li><li>- Geltungsbereich nicht im Flora-Fauna-Habitat oder Europäischen Vogelschutzgebiet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) durch geplante Bebauung/Versiegelung</li><li>- Ausgleich des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs und/oder durch entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen,</li><li>- Begrünung nicht überbauter Flächen, Eingrünung durch einen 5m breiten Grünstreifen entlang der Bautzener Straße (entlang der Nutzungsgrenzen) mit Gehölzpflanzungen</li><li>- Ausarbeitung geeigneter Artenschutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Artenschutzfachbeitrags</li></ul>

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<i>Boden und Geologie<sup>5</sup></i>	→ hohe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lessives aus Schluff (erodierte Parabraunerde aus periglazialem Schluff)</li> <li>- Böden aus Löss und Lössderivaten</li> <li>- Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und hoher bis sehr hoher Wasserspeicherfähigkeit (nFK ~250 mm)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung</li> <li>- Bodenabtrag, Vollversiegelung und Überbauung → Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>- Bodenwasserhaushalt und Filtrationsfunktion im versiegelten Bereich gestört</li> </ul>
<i>Wasserhaushalt</i>	→ mittlere Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden</li> <li>- keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Versiegelung und Überbauung Veränderungen des Oberflächenabflusses</li> <li>- Verringerung der natürlichen Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung</li> <li>- Niederschlagswasserversickerung z.T. vor Ort vorgesehen</li> </ul>
<i>Klima</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mäßig feuchtes Hügel-/ Bergland (N 560-720mm; T 7,4-7,8°C)</li> <li>- Geltungsbereich stadtnahes Frischlufteinzugsgebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase</li> <li>- durch die Nähe zum bestehenden Industriegebiet und damit bestehende Vorbelastungen sind die lokalklimatischen Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Luftqualität in der Untersuchung vernachlässigbar</li> <li>- Be-/ Durchgrünungsmaßnahmen tragen zum Ausgleich möglicher Überwärmung bei</li> </ul>
<i>Mensch und Kulturgüter</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kulturdenkmäler auf der Fläche und in der Umgebung</li> <li>- nördlich angrenzende Ortslage durch Industriegebiet geprägt</li> <li>- kleines Kleingartenareal (ca. 6 Gärten) nordwestlich gelegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge)</li> <li>- keine Beeinträchtigung von Wohnbebauung</li> <li>- Wohnumfeld und Gesundheit des Menschen nicht beeinträchtigt</li> <li>- Erweiterung des bestehenden Industriegebiets</li> </ul>
<i>Landschaftsbild / Erholung</i>	→ geringe Beeinträchtigung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche befindet sich am südlichen Stadtrand von Bautzen, im direkten Anschluss eines Industriegebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- potenzielle Bebauung wird sich durch gestalterische, bauordnungsrechtliche und Eingrünungsmaßnahmen an die bestehende Bebauung anpassen, somit werden</li> </ul>

<sup>5</sup> Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: digitale Bodenkarte 1:50.000.

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die landwirtschaftlichen Flächen haben keine bedeutende Funktion für das Landschaftsbild</li> <li>- der Nutzen für die landschaftsbezogene Erholung ist ebenfalls als untergeordnet zu betrachten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beeinträchtigung für das Landschaftsbild weitestgehend vermieden</li> <li>- aufgrund direkter Anbindung an bestehendes Industriegebiet insgesamt nur geringe zusätzliche Fernwirkung</li> <li>- dauerhafte Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch die neue Bebauung</li> </ul>

Tab.6: Gegenüberstellung Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistikzentrum Preuschwitz“ wird in der Gemeinde Doberschau-Gaußig ein Standort für Gewerbeansiedlung am nordöstlichen Gemarkungsrand des Ortsteils Preuschwitz, angrenzend zum Industriegebiet Süd in Bautzen planungsrechtlich vorbereitet. Durch die Planung wird eine Bebauung und Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht. Die natürlichen Funktionen des Bodens, insbesondere seine Regelungs-, Lebensraum- und Ertragsfunktionen, werden dabei in diesem Bereich dauerhaft verändert. Gegenwärtig stellt sich der Geltungsbereich als genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Die geplante Versiegelung wird sich vor allem auf die Versickerungs- und Speicherfähigkeit des Bodens auswirken und den Oberflächenabfluss erhöhen.

Für das Landschaftsbild, die naturbezogene Erholung, den Menschen und bestehende Kulturgüter sind bei Einhaltung der festgesetzten Gestaltungsgrundsätze keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ziel ist es, in Preuschwitz eine Bebauung zu ermöglichen, die dem örtlichen Bedarf an Gewerbeplänen entspricht und sich in die bestehende Industriestruktur einfügt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelaufungen des Bodens durch die bisherige landwirtschaftliche und anthropogene Nutzung ist der naturschutzfachliche Wert der Fläche als gering einzurichten. Die im weiteren Verlauf der Bauleitplanung zu präzisierende Grünordnungsmaßnahmen werden den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich erbringen.

Die geplante Bebauung wird nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die naturnahe Erholung und die Kulturlandschaft haben. Sie fügt sich in die bestehende Industriestruktur ein und setzt die vorhandene Bebauung südlich des Industriegebiets Süd in Bautzen in angemessenem Maß fort.

Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht ersichtlich.

Um die Auswirkungen auf die Fauna abschließend beurteilen zu können und passende Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten wird im weiteren Verlauf der Bauleitplanung ein artenschutzfachliches Gutachten erstellt.

## 10.4 Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des vB-Plans „Logistikzentrum Preuschwitz“ geht ein Eingriff in Natur und Landschaft einher. Das bedeutet, dass Veränderungen in der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen eintreten werden. Solche Eingriffe, die negative Auswirkungen haben können, sind soweit möglich zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Festsetzungen dieses vB-Plans bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und Gestaltung im Geltungsbereich. Zusammen mit der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie der daraus resultierenden

Kompensationsmaßnahmen der künftig zu erwartenden Eingriffe und den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden die Ziele und Grundsätze des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1 SächsNatSchG i.V.m. § 1 und § 2 BNatSchG sowie das Verursacherprinzip und die Kompensationspflicht gemäß §§ 9–10 SächsNatSchG i.V.m. §§ 14–15 BNatSchG ausreichend berücksichtigt.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste		Biotop-wert	Planungs-wert	Flächenanteil/Anzahl				Biotopwert	
				vor Maßnahme		nach Maßnahme		vorher (Sp.2xSp.4)	nachher (Sp.2xSp.5)
SP 1		SP 2	SP 3	SP 4	SP 5		SP 6	SP 7	
<b>Biototypen (Bestand + erhaltener Bestand)</b>									
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher Ruderaler Standorte	17	15	125	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	2.121	0
02.02.430	Baumgruppe	25	21	664	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	16.610	0
03.04.120	Teilweise naturnah gestalteter Graben	12	11	968	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	11.616	0
06.03.210	intensiv genutzte Mähwiese frischer Standorte	8	8	5.041	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	40.328	0
07.03.200	Ruderaflur frischer und feuchter Standorte	15	15	2.530	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	37.950	0
10.01.200	intensiver Acker	5	5	144.265	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	721.325	0
11.06.200	sonstige Bebauungsstruktur	0	0	24	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0	0
Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste		Biotop-wert	Planungs-wert	Flächenanteil/Anzahl				Biotopwert	
				vor Maßnahme		nach Maßnahme		vorher (Sp.2xSp.4)	nachher (Sp.3xSp.5)
SP 1		SP 2	SP 3	SP 4	SP 5		SP 6	SP 7	
<b>Biototypen (Variante 1)</b>									
07.01.210	Staudenflur nährstoffreicher frischer Standorte	18	16	0	m <sup>2</sup>	3567	m <sup>2</sup>	0	57.076
11.02.200	Logistikzentrum / Gewerbegebiet	1	1	0	m <sup>2</sup>	147415	m <sup>2</sup>	0	147415
11.04.120	Kreisstraße	0	0	0	m <sup>2</sup>	114	m <sup>2</sup>	0	0
11.04.130	befestigter Wirtschaftsweg	0	0			260	m <sup>2</sup>	0	0
11.04.511	Gleisanlage geplant	1	1	0	m <sup>2</sup>	1615	m <sup>2</sup>	0	1615
<b>Summe/Übertrag</b>				153.732	m <sup>2</sup>	152.997	m <sup>2</sup>	829.950	206.107
<b>Biotoptwertdifferenz: Summen der Spalte 7 minus Spalte 6</b>								<b>Biotoptwert-differenz:</b>	-623.843
								<b>Punkte-überhang:</b>	
								<b>Gesamtbeurteilung: Eingriff vollständig auf der Fläche kompensierbar</b>	

Tab.7: Vorläufige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für ein Logistikzentrum mit einer Flächengröße von ca. 14,7 ha; Grundlagen: Sächsische Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand: 01/2017), Grünordnungsplan gemäß Biotoperfassung vom 11.11.2025

Der Eingriff kann nach dieser Berechnung nicht im Geltungsbereich kompensiert werden. Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entsteht mit der Anlage eines Logistikzentrums in Kombination mit den bis jetzt vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein erhebliches Defizit.

Durch die Errichtung des Logistikzentrums werden Flächen in Anspruch genommen, die derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt werden. Auf den verbleibenden Freiflächen entlang der Straße bzw. der Geltungsbereichsgrenzen wird eine Staudenflur (nährstoffreicher frischer Standorte) entwickelt.

Mit dem Anlegen dieser randlich gelegenen Staudenfluren (nährstoffreicher frischer Standorte) können neue Lebensräume für Fauna und Flora geschaffen werden. Sie dienen außerdem als ökologische Pufferstreifen zwischen Verkehrsraum und Gewerbefläche, schaffen Strukturvielfalt und mindern Immissionswirkungen ab. Die geplanten Gehölzstreifen tragen zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Logistikzentrums bei. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die vorhandenen Biotope sind nicht zu erwarten, wenn das Biotopwertdefizit an anderer Stelle ausgeglichen werden kann.

## 10.5 Ziel- und Maßnahmenplanung

Ziele für den Geltungsbereich „Logistikzentrum Preuschwitz“ sind die Sicherung und Erhaltung des Naturhaushalts und seiner Funktionen sowohl während als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung wurden für den Geltungsbereich folgende spezifische Ziele festgelegt:

- Ausgleich bzw. Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts,
- ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- eine extensive Pflege der umliegenden Grünflächen,
- sowie die Bewahrung des ortstypischen Stadtbildes.

Diese Ziele sollen sicherstellen, dass trotz der geplanten Erweiterung des Industriegebiets Süd in Bautzen die natürlichen Grundlagen und das gewachsene Erscheinungsbild der Umgebung nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

## 10.6 Alternative Planungsvarianten

Im Rahmen der Planung zur Errichtung des Gewerbegebiets „Logistikzentrum Preuschwitz“ wurden verschiedene alternative Planungsvarianten geprüft, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig den Bedarf an der Erweiterung von Gewerbeplänen zu decken. Hierzu gehörte die Nullvariante, bei der auf jegliche Bebauung verzichtet und das Gebiet unverändert belassen würde, was jedoch die Bereitstellung dringend benötigter Gewerbeplänen verhindert hätte.

Ebenso wurde die Möglichkeit einer reduzierten Bebauung in Betracht gezogen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, jedoch wäre damit der Bedarf an Logistikfläche nicht gedeckt worden.

Die Verlagerung des Vorhabens auf alternative Flächen innerhalb des Gemeindegebiets wurde ebenfalls geprüft, kommt jedoch aufgrund der benötigten kurzen Wege zwischen bestehendem Gewerbe und geplanten Logistikzentrum nicht in Frage.

## 10.7 Zusammenfassung und Fazit

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistikzentrum Preuschwitz“ wird am südlichen Ortsrand von Bautzen eine ortsverträgliche Arrondierung der bestehenden Industriestruktur ermöglicht. Die Planung schafft die rechtliche Grundlage für ein diskriminierungsfreies Gewerbegebiet und trägt damit zur Deckung des lokalen Bedarfs an Gewerbeflächen bei, insbesondere für die Firmen ALSTOM Transportation Germany GmbH und Bauer Spedition GmbH sowie für neue innovative Unternehmen.

Dabei wird der Charakter des Ortsteils Preuschwitz der Gemeinde Doberschau-Gaußig bewahrt und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung, Begrünung und Nutzung sichern ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigen ökologische Belange.

Auf Grundlage der durchgeführten Umweltprüfung werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch noch zu definierende geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Insgesamt stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine maßvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, die sowohl den Bedürfnissen der Gemeinde Doberschau-Gaußig, der Stadt Bautzen und des Vorhabenträgers nach neuen Gewerbeflächen als auch den Anforderungen des Umwelt- und Landschaftsschutzes gerecht werden will.

## 11 Quellen

### Gesetze

**FFH-Richtlinie** (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, 92/43/EWG) - vom 21.05.1992 für Natura-2000-Gebiete.

**Vogelschutzrichtlinie** (2009/147/EG) - vom 30.11.2009 für SPA-Gebiete (Special Protection Areas = Europäische Vogelschutzgebiete).

**BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**BauNVO** – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**BBodSchG** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

**BlmSchG** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**SächsBO** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**SächsNatSchG** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

**SächsStrG** Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29) geändert worden ist.

**SächsWG** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 27. Juni 2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

### Übergeordnete Planungen

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

**Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien** in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 26.10.2023 (Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023).

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig** in der genehmigten Fassung vom 04.06.2005.

**Flächennutzungsplan der Stadt Bautzen** in der genehmigten Fassung vom 20.06.2023.

## Anlagen

- Anlage I:** Grünordnungsplan – Bestand Biotoptypen, i.d.F vom 16.11.2025.
- Anlage II:** Grünordnungsplan – Entwicklung Biotoptypen, i.d.F vom 05.12.2025.
- Anlage III:** IFG Ingenieurbüro für Geotechnik GmbH: Erschließung Industriegebiet Süd (GI Süd), 02625 Bautzen, Landkreis Bautzen. Baugrunduntersuchung, i.d.F. vom 06.12.2017.
- Anlage IV:** Hentschke Bau: Entwicklungskonzept Südvorstadt Bautzen, i.d.F. vom 06.02.2023.
- Anlage V:** iproplan: BAUER – Logistikzentrum Bautzen. Voruntersuchung, i.d.F. vom 15.10.2025.