

## **GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUSSIG**

### **BEBAUUNGSPLAN „WOHNBEBAUUNG FABRIKSTRASSE DOBERSCHAU“**

#### **VORENTWURF**

---

### **BEGRÜNDUNG**

#### **INHALT**

1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis .....	2
2	Planungsgrundlagen .....	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	2
2.2	Regionalplan .....	3
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
3	Städtebauliche Konzeption .....	4
4	Verkehrerschließung .....	4
5	Ver- und Entsorgung .....	5
6	Begründung der planerischen Festsetzungen .....	6
6.1	Geltungsbereich .....	6
6.2	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
6.4	Bauweise .....	6
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
6.6	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	6
6.7	Stellung baulicher Anlagen .....	7
6.8	Verkehrsflächen .....	7
6.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	7
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	7
7	Flächenbilanz .....	8
8	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	8
9	Umweltbericht .....	11

## 1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis

Gemäß § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund des derzeitigen Wohnungsmangels möchte die Gemeinde in der Ortslage von Doberschau Mehrfamilienhäuser straßenbegleitend entlang der Fabrikstraße einordnen.

Die Abwanderung junger ortsansässiger Familien soll dadurch verhindert und die bestehenden, sozial stabilen Einwohnerstrukturen in Doberschau-Gaußig erhalten sowie das Zusammenleben mehrerer Generationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin ermöglicht werden.

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig hat daher am 24.06.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Fabrikstraße Doberschau“ gefasst. Planungsziel ist die Einordnung von Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern innerhalb der Ortslage von Doberschau. Die bestehende Bebauung an der Fabrikstraße wird dadurch städtebaulich sinnvoll komplettiert und der Ortsrand von Doberschau in diesem Bereich arrondiert.

Durch die Realisierung der Mehrfamilienhäuser mit insg. ca. 24 Wohnungen wird eine maßvolle und am Bedarf der Gemeinde orientierte Wohnbaulandentwicklung gewährleistet. Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird so in angemessener Weise Rechnung getragen.

## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Standort befindet sich in der Gemeinde Doberschau-Gaußig in der Ortslage von Doberschau an der Fabrikstraße.

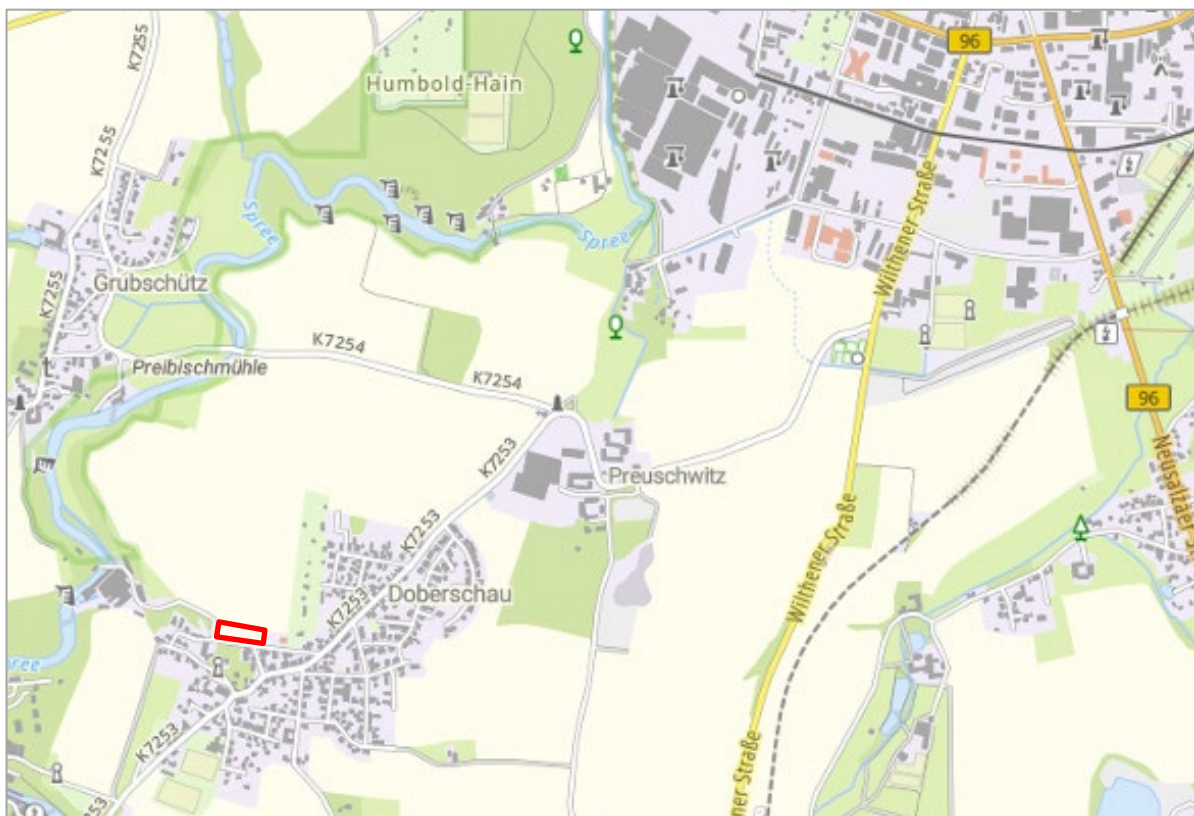


Abb.: Lage des Plangebietes (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Plangebiet ist über die Fabrikstraße direkt an das örtliche Straßennetz angebunden.

Der Standort wird umgeben:

- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten von einem öffentlichen Parkplatz (mit Wertstoffcontainerstandplatz), der Freiwilligen Feuerwehr und Kleingärten,
- im Südosten von einer Bushaltestelle und Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) sowie
- im Süden und Westen von der Fabrikstraße und Wohnbebauung mit großen Hausgärten.



Abb.: Luftbild Plangebiet (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Plangebiet stellt sich als Ackerfläche dar.

Das Gelände fällt leicht von Osten von einer Höhe von ca. 230 m (DHHN 2016) nach Westen auf ca. 224 m (DHHN 2016).

Westlich des Plangebietes befindet sich das Denkmalschutzobjekt "Rittergut & Gutspark Doberschau".

## 2.2 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz Niederschlesien (2023) grenzt der Standort im Norden an ein Vorranggebiet Landwirtschaft an.

## 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschau-Gaußig (FNP) gemäß der Bestandsnutzung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

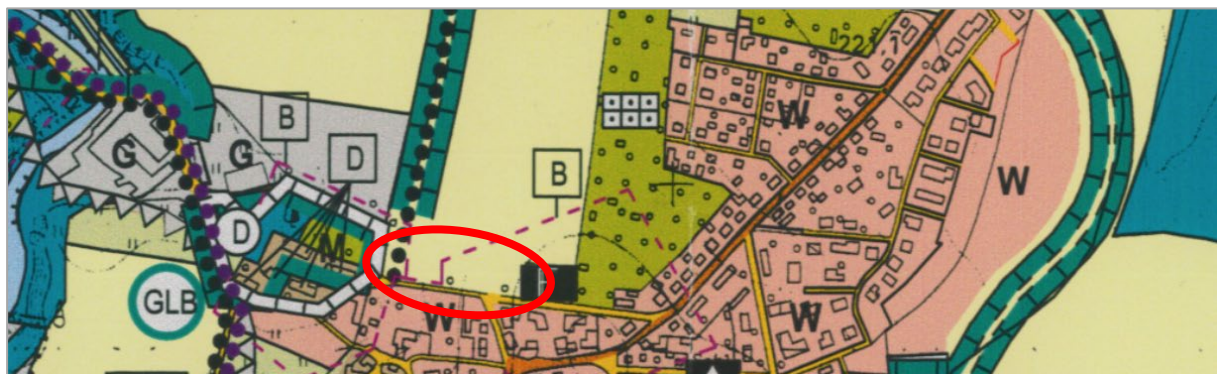


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Doberschau-Gaußig

## 2.4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Einordnung von Wohnbebauung ist daher derzeit unzulässig. Voraussetzung für die Wohnbaulandentwicklung am Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

### 3 Städtebauliche Konzeption

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die bestehende Bebauung an der Fabrikstraße städtebaulich sinnvoll zu komplettieren. Vorgesehen ist die Einordnung von Mehrfamilienhäusern.

Es sollen einreihig straßenbegleitend zur Fabrikstraße Mehrfamilienhäuser (in Geschossbauweise) entstehen.

Die geplante Bebauung orientiert sich hinsichtlich der Baukörperkubatur an der umgebenden Bebauung.

Die rückwärtigen Plangebietsbereiche im Norden werden von Bebauung freigehalten.



Abb.: Bebauungsvorschlag

Straßenbegleitende Baumpflanzungen entlang der Fabrikstraße dienen der Aufwertung des Straßenbildes und der besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild.

Am nördlichen Plangebietsrand wird eine frei wachsende Hecke angelegt um das Wohngebiet zum nördlich angrenzenden offenen Landschaftsraum wirkungsvoll einzugrünen.

### 4 Verkehrserschließung

#### **Straßenerschließung**

Das Plangebiet wird nicht direkt über die Fabrikstraße erschlossen, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Fabrikstraße zu gewährleisten.

Vorgesehen ist die Verkehrserschließung des Plangebietes von Osten über das gemeindeeigene Flurstück 172/2 (Parkplatz Feuerwehr). Darüber erfolgt die Anbindung nach Süden an die Fabrikstraße, die das Baugebiet an das übergeordnete Straßennetz anbindet.

Die Fabrikstraße ist derzeit in einer Fahrbahnbreite von ca. 4 - 5 m ausgebaut. Für die potentielle Verbreiterung der Fabrikstraße sollen Erweiterungsflächen langfristig gesichert werden.

#### **Fußwege**

Entlang der Fabrikstraße wird der öffentliche Fußweg ab der Bushaltestelle nach Westen fortgesetzt bis zu dem Feldweg im Nordwesten (Flurstück 231). Dadurch sollen die fußläufigen Verbindungen nach Westen und Nordwesten verbessert und die Verkehrssicherheit für Fußgänger erhöht werden.

#### **Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze werden gemäß § 49 SächsBO auf dem Wohngrundstück eingeordnet. Um eine hohe Wohnqualität zu sichern, sollen die Fahrzeuge nicht direkt an den Wohngebäuden parken. Die privaten Stellplätze werden daher in einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage im östlichen Plangebiet an der Zufahrt eingeordnet. Diese umfasst 36 private Stellplätze, so dass durchschnittlich je Wohneinheit 1,5 private Stellplätze zur Verfügung stehen.

Zur Absicherung des Stellplatzbedarfes für Besucher werden entlang der Fabrikstraße 12 öffentliche Stellplätze straßenbegleitend als Längsparker eingeordnet. Die Stellplatzanzahl entspricht einem durchschnittlichen Wert von 1 öffentlichen Stellplatz je 2 Wohneinheiten.

### **ÖPNV-Anbindungen**

Über die unmittelbar ans Plangebiet angrenzende Bushaltestelle „Fabrikstraße“ ist der Standort gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs nach Bautzen, Bischofswerda, Neukirch und Wilthen angebunden.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **Elektroenergie**

Die Versorgung mit Elektroenergie ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Fabrikstraße vorgesehen.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikation ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Fabrikstraße vorgesehen.

### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist über die Anbindung an den Leitungsbestand in der Fabrikstraße vorgesehen.

### **Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf (Grundschatz) gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 für das Baugebiet von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden ist zu sichern.

Über den vorhandenen Trinkwasserhydranten kann keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Daher soll auf dem gemeindeeigenen Nachbarflurstück 172/2 eine ausreichend dimensionierte Löschwasserbevorratung (100 m<sup>3</sup>) eingeordnet werden (als unterirdische Löschwasserzisterne unter dem Parkplatz oder als Löschwasserkissen nördlich des Feuerwehrgebäudes).

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Baugebietes ist über die Anbindung an den in der Fabrikstraße vorhandenen Abwasserkanal vorgesehen. *Das in Doberschau anfallende Schmutzwasser wird über Druckleitung und Pumpstation zur Kläranlage Bautzen abgeleitet.*

### **Niederschlagswasserentsorgung**

Am Standort liegt keine Regenwasserkanalisation an.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. WHG i. V. m. § 5 WHG vorrangig vor Ort zu versickern.

Das auf der Fabrikstraße anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand in das straßenbegleitende Verkehrsgrün abgeleitet und versickert dort über den belebten Oberboden.

Auch zukünftig soll das auf den Verkehrsflächen (einschließlich Fußweg und teilversiegelten Stellplätzen) anfallende Niederschlagswasser am Standort versickert werden (über straßenbegleitende Versickerungsmulden oder über Rigolen).

Das auf den Wohngebietsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Wohngebietsflächen zurückgehalten und versickert.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbehälter werden auf den Baugrundstücken an der Grundstückszufahrt zur Fabrikstraße eingeordnet.

### **Öffentliche Beleuchtung**

Entlang der Fabrikstraße ist öffentliche Beleuchtung vorhanden. Diese wird im Zuge des Vorhabens teilweise erneuert.

## **6 Begründung der planerischen Festsetzungen**

### **6.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 172/5 der Gemarkung Doberschau.

Um den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen wurden Teile des Straßenflurstücks 230 der Gemarkung Doberschau in den Geltungsbereich einbezogen (Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Fabrikstraße).

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist zulässig.

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung der Umgebung und sind ausreichend, um die beabsichtigte Wohnbebauung zu realisieren.

#### Zahl der Vollgeschosse

Orientierend an der umgebenden Bestandsbebauung wird die dreigeschossige Bauweise zugelassen. *Dabei ist das 3. Geschoss als Dachgeschoss auszubilden (adäquat der Bestandsbebauung Fabrikstraße 4).*

### **6.4 Bauweise**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise festgesetzt und die gemäß § 22 (2) BauNVO in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m eingeschränkt auf maximal 25 m.

### **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese wird zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung straßenparallel entlang der Fabrikstraße eingeordnet. Dadurch wird die Einordnung der geplanten einreihigen straßenbegleitenden Bebauung ermöglicht. Gleichzeitig werden die rückwärtigen nördlichen Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, wird ein großes zusammenhängendes Bau- fenster festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6.6 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Innerhalb des Baugebietes WA sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Dadurch soll das Wohngrundstück von Zufahrten und Stellplätzen freigehalten werden. Je Wohneinheit sind 1,5 private Stellplätze nachzuweisen.

## **6.7 Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird mit der Gebäudelängsseite parallel zur Fabrikstraße festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bauflucht gemäß der gegenüberliegenden Bestandsbebauungen zu erzeugen. Außerdem ergeben sich durch die gewählte Ost-West Gebäudestellung optimale Belichtungsverhältnisse in den Wohnungen.

## **6.8 Verkehrsflächen**

### Straßenverkehrsfläche

Das in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Straßenflurstück der Fabrikstraße wird komplett als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um einen späteren Ausbau der Fabrikstraße zu ermöglichen (bis zu 6,5 m Fahrbahnbreite für Begegnungsfall Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit).

Um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen erfolgt die Erschließung der geplanten Wohnbebauung nicht direkt von der Fabrikstraße sondern über den in der Planzeichnung im Osten des Plangebietes festgesetzten Zufahrtbereich. Über das Flurstück 172/2 erfolgt dann die Anbindung nach Süden an die Fabrikstraße.

### Parkplätze

Entlang der Fabrikstraße werden 12 öffentliche Stellplätze als Längsparker festgesetzt.

### Fußweg

Straßenbegleitend entlang der Fabrikstraße wird ein öffentlicher Fußweg festgesetzt in einer Mindestbreite von 2,0 m.

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg wurde im Osten und Westen breiter als 2,0 m festgesetzt. Dadurch soll die nachgeordnete Erschließungsplanung nicht unnötig eingeschränkt werden. Außerdem beinhaltet die Verkehrsfläche im Westen das vorhandene Verkehrsleitgrün mit Großbaumbestand.

## **6.9 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese Festsetzungen zielen neben den naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten durchgrüneten Siedlungscharakters und auf die optimale Einbindung der Wohnbebauung in den umgebenden Landschaftsraum.

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der Fabrikstraße wird die straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Dadurch soll eine wirkungsvolle Eingrünung des Wohngebietes gewährleistet sowie das Straßenbild aufgewertet werden.

### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird entlang der nördlichen Baugebietsgrenze die Anlage einer frei wachsenden Hecke festgesetzt (M1). Dadurch wird das Baugebiet wirkungsvoll eingegrünt sowie Gehölzlebensräume geschaffen. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme die Wertminderung der vorhandenen Biotopflächen innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches kompensiert.

## **6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus gestalterischen Gesichtspunkten anhand der Umgebungsbebauung getroffen, damit sich das Wohnquartier harmonisch in die Umgebung einfügt.

## 7 Flächenbilanz

<b>Größe des Plangebietes:</b>	<b>8.230 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	5.000 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.320 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:	690 m <sup>2</sup>
Parkplatz	140 m <sup>2</sup>
Fußweg	550 m <sup>2</sup>
Grünfläche ( <i>Ausgleichsmaßnahme M1</i> )	1.220 m <sup>2</sup>

## 8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### Prüfung möglicher Betroffenheiten von Natura 2000-Gebieten

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

Das FFH-Gebiet „Spreegebiet oberhalb Bautzen“ (Landesinterne Nr.: 1119) befindet sich als nächstgelegenes Schutzgebiet ca. 300 m nordwestlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Um festzustellen, ob Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das Vorhaben hervorgerufen werden können, wurden die möglichen Vorhabenwirkungen hinsichtlich ihrer Eignung, eine Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH-Gebietes heranzurufen, abgeprüft:

- Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb des FFH-Gebietes ist eine Inanspruchnahme von Teilen des Fließgewässernetzes und von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und Habitaten der in den Erhaltungszielen genannten Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie auszuschließen.
  - Eine Zerschneidung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes ist ebenfalls auszuschließen, da keine Wegeverbindungen / Brücken über die Spree, deren Zuflüsse bzw. durch das FFH-Gebiet vorgesehen sind und keine bedeutenden funktionalen Beziehungen zwischen den am Standort vorhandenen Landwirtschaftsflächen mit den FFH-Lebensraumtypen bestehen.
  - Ein schädlicher Stoffeintrag aus dem Wohngebiet in die Spree ist auszuschließen, da das im Plangebiet anfallende Regenwasser nicht in Oberflächengewässer abgeleitet wird, sondern vor Ort versickert wird. Stoffeinträge über die Luft werden durch das geplante Wohngebiet nicht hervorgerufen.
  - Das Plangebiet wird bereits landwirtschaftlich genutzt. Es ist nicht mit einer über die bestehende Störung hinausgehende Störung durch Lärm oder Bewegungsunruhe durch die Errichtung der geplanten Wohnbebauung zu rechnen, zumal eine Eingrünung des Plangebietes in Richtung Norden vorgesehen ist.
- **Beeinträchtigungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.**

### Prüfung möglicher Betroffenheiten nationaler Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet "Spreeetal" befindet sich ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes.

Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf Blickbeziehungen oder andere Sachzusammenhänge zu dem Landschaftsschutzgebiet zu erwarten, da die planungsrechtlichen Festsetzungen eine aufgelockerte Wohnbebauung mit hohem Grünanteil sowie eine landschaftsbildgerechte Höhenentwicklung gewährleisten. Außerdem wird mittels der gestalterischen Festsetzungen vermieden, dass durch die Verwendung untypischer Dachformen und -neigungen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Zusätzlich wird zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild entlang der nördlichen Baugebietsgrenze eine frei wachsende Hecke (M1) angelegt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes durch die vorliegende Bebauungsplanung können somit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Flurstück 172/5 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist dementsprechend weitgehend einen geringen Biotopwert auf.

Die vorliegende Bebauungsplanung führt zu einem Verlust von ca. 0,65 ha intensiv genutzter Ackerfläche auf dem Flurstück 172/5. Ebenso betroffen ist ein schmaler Streifen Verkehrsbegleitgrün im Umfang von ca. 300 m<sup>2</sup>.

Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen wird den im Plangebiet auf dem Flurstück 172/5 vorkommenden Biototypen folgender Biotopwert zugeordnet:

BTLNK-Nr.	Biototyp	Biotopwert	Flächengröße	Gesamtwert in Wert-einheiten (WE)
81	Intensiv genutzter Acker	5	0,65 ha	32.5000 WE
955	Verkehrsbegleitgrün	5	0,03 ha	1.500 WE
<b>Summe</b>			<b>0,68 ha</b>	<b>34.000 WE</b>

Die geplante Nutzung auf dem auf dem Flurstück 172/5 stellt gegenüber der Vornutzung keine Biotopwertminderung dar:

BTLNK-Nr.	Biototyp	Biotopwert	Flächengröße	Gesamtwert
653	Sonstige Hecke (M1)	20	0,12 ha	24.600 WE
912	ländlich geprägtes Wohngebiet	7	0,50 ha	35.000 WE
951	Straße, Weg (vollversiegelt)	0	0,06 ha	0 WE
<b>Summe</b>			<b>0,68 ha</b>	<b>60.300 WE</b>

Auswirkungen Boden

Die Planung ist mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung von maximal 0,36 ha verbunden:

vorhandene Versiegelung		geplante Versiegelung in m <sup>2</sup>	
		Allgemeines Wohngebiet (0,50 ha x GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)	0,30 ha
		Verkehrsflächen	0,06 ha
<b>Summe Bestand</b>	<b>0 ha</b>	<b>Summe Planung</b>	<b>0,36 ha</b>
<b>Neuversiegelung = Differenz Planung - Bestand: 0,36 ha</b>			

Die Bodenfunktionen gehen auf der zu versiegelnden Fläche vollständig verloren.

Im Bereich des Plangebietes kommt entsprechend der Angaben der digitalen Bodenkarte für den Freistaat Sachsen die Leitbodenform „Braunerde aus periglaziärem Kies führendem Sand über periglaziärem Kiessand“ vor.<sup>1</sup> Die Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Wasserspeichervermögen“ sowie „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe“ werden in den Karten des LfULG mit einer hohen Bedeutung bewertet.<sup>2</sup>

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird entlang der nördlichen Baugebietsgrenze die Ausgleichsmaßnahme M1 zur Anlage einer frei wachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen im Umfang von ca. 0,12 ha festgesetzt. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die bodenaufwertende Maßnahme ausgeglichen werden.

<sup>1</sup> LfULG: iDA Umweltportal, Bodenkarte 1:50 000, aufgerufen am 15.08.2025.

<sup>2</sup> Ebd.: iDA Umweltportal, Bodenfunktionenkarten auf Basis der Bodenschätzung (BS), aufgerufen am 15.08.2025.

### Auswirkungen Artenschutz

Grundsätzlich sind im Bauleitplanverfahren die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BauGB für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu beachten.

Das Spektrum der potenziell vorhandenen Arten bzw. Artengruppen lässt sich aus den vorliegenden Biotoptypen ableiten. Der größte Teil des Plangebietes ist von einem Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche geprägt. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Ackerflächen sowie dörfliche Siedlungsbereiche mit Gärten. Nordwestlich befindet sich eine Baumreihe. Westlich an der Fabrikstraße befinden sich bereits außerhalb des Geltungsbereiches zwei Straßenbäume (Roskastanie, Spitzahorn).

Das Plangebiet am Ortrand ist potentieller Lebensraum von zumeist störungstoleranten Arten. Daher ist im Umfeld mit zufälligen Vorkommen der allgemein verbreiteten Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen. Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden, die als Brutplatz von gehölzgebundenen brütenden Vogelarten (Freibrüter, Höhlenbrüter, Gebüschbrüter) dienen könnten. Diese Arten könnten aber in den angrenzend vorhandenen Gärten, Baumreihen und Straßenbäumen geeignete Brutstrukturen vorfinden.

Ein Vorhandensein von Brutplätzen der Feldlerche im Plangebiet ist unwahrscheinlich, da es sich direkt am Ortsrand befindet und von Vertikalstrukturen umgeben ist (Gehölze, Gebäude, Baumreihe), die von der Art generell gemieden werden („Kulissenwirkung“). Es ist allenfalls möglich, dass das Plangebiet randlich Reviere der Feldlerche berührt. Mit anderen Bodenbrütern der Offenlandschaft (z.B. Braunkehlchen, Wiesenpieper) ist aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, der Siedlungsnähe sowie aufgrund fehlender Strukturvielfalt nicht zu rechnen.

Da im Plangebiet auch keine Gebäude vorhanden sind, sind Vorkommen von Gebäudebrütern auszuschließen.

Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind als Lebensraum von Reptilien ungeeignet. Am Straßenrand sind nur wenig ausgeprägten Saumstrukturen vorhanden, die sich nur eingeschränkt als Habitat von Reptilien eignen. Da im Gebiet keine Gewässer oder feuchte Strukturen vorhanden sind, ist auch ein Vorkommen von Amphibien nicht zu erwarten. Quartiere von Fledermäusen sind in den vorhandenen Bäumen nicht auszuschließen, sollten diese Baumhöhlen oder -spalten aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine besonders wertvollen Biotopstrukturen. Zu erwähnen ist die Baumreihe, die sich nordwestlich des Geltungsbereiches befindet. Diese könnte als Brutplatz von Vogelarten der Halboffenlandschaft dienen sowie als Habitat von Reptilien. Zudem könnte die Baumreihe eine Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse sowie andere Arten aufweisen.

Die angrenzenden Gärten und bebauten Grundstücke könnten daneben Quartiere bzw. Brutstandorte gebäudebewohnender Vögel und Fledermäuse aufweisen.

Zusammengefasst ist bei Betrachtung der vorliegenden Strukturen und der möglichen Wirkungen des Vorhabens eine Betroffenheit einiger Vogelarten (Freibrüter, Höhlenbrüter, Gebüschbrüter und Gebäudebrüter in angrenzenden Bereichen, Feldlerche) sowie von Fledermäusen möglich. Vorkommen anderer relevanter Artengruppen sind auszuschließen.

Insbesondere kann es im Zuge der Baufeldberäumung zur Tötung/Verletzung von Individuen sowie zur Zerstörung von Gelegen kommen. Dies kann durch eine Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung vermieden werden. Eine dauerhafte Inanspruchnahme von Brutrevieren der Feldlerche erfolgt nicht. Die Art ist allenfalls randlich betroffen. Vorhandene Brutpaare können auf die verbleibenden Ackerflächen ausweichen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann demnach vermieden werden.

Durch die Anlage von ca. 0,12 ha freiwachsender Hecke im Zuge des Bebauungsplanes werden zusätzliche Habitatstrukturen für Gebüsch- und Heckenbrüter geschaffen.

#### Auswirkungen Wasser

Das anfallende Regenwasser wird innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und versickert. Eine Verstärkung von Hochwasserabflüssen durch das Vorhaben im Falle von Starkregenereignissen kann daher ausgeschlossen werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Somit kann ausgeschlossen werden, dass Schmutzwasser in das Grund- oder Oberflächengewässer gelangt.

#### Auswirkungen Landschaftsbild

Die Einordnung der Wohnbebauung am Standort führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung mit einer begrenzten Höhenentwicklung und hohem Grünanteil, die sich in die umgebende Bebauung am Ortsrand von Doberschau einfügt.

Mittels der gestalterischen Festsetzungen wird vermieden, dass durch die Verwendung untypischer Dachformen und –neigungen das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Durch die Festsetzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen wird das Wohngebiet wirkungsvoll eingegrünt sowie das Straßenbild aufgewertet. Zur besseren Einbindung des Baugebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild wird entlang der nördlichen Baugebietsgrenze eine frei wachsende Hecke (M1) angelegt.

Negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden dadurch weitestgehend vermieden.

#### Auswirkungen Landwirtschaft

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die vorliegende Bebauungsplanung führt zu einem Verlust von ca. 0,65 ha intensiv genutzter Ackerfläche.

## **9 Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.