

GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUßIG

LANDKREIS BAUTZEN

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WOHNGEBIET AN DER GOLENZER STRAßE“

Kommune:

Gemeinde Doberschau Gaußig

OT Gnaschwitz

Hauptstraße 13

02692 Doberschau-Gaußig

Begründung zum Vorentwurf

bearbeitet durch:

Richter + Kaup

Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten

Berliner Straße 21

02826 Görlitz

Görlitz, den 27.06.2025

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„WOHNGEBIET AN DER GOLENZER STRAßE“
GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUßIG**

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	4
1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
1.2 LAGE DES VORHABENSTANDORTES.....	5
1.3 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH	6
2.1 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN	6
2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
2.4 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER UND NATURSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	9
2.5 SONSTIGE RECHTE IM PLANGEBIET	9
3. STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ & FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG	9
3.1 AKTUELLE SITUATION IM PLANGEBIET.....	9
3.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
3.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.3.4 Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
3.4.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen.....	13
3.4.2 Geländegestaltung.....	13
3.4.3 Einfriedungen.....	13
3.5 ARCHÄOLOGIE UND DENKMALSCHUTZ.....	13
3.6 ALTLASTEN UND ABFALL	14
3.7 BODENSCHUTZ.....	14
3.8 IMMISSIONSSCHUTZ	14
4. UMWELTSITUATION.....	15
4.1 UMWELTBERICHT	15
4.2 GEOLOGIE	16
4.3 IMMISSIONEN	16
4.4 WASSER	16
4.5 WALD	16
4.6 NATURSCHUTZ	16
4.6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte	16

4.6.2 Artenschutz	16
4.7 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	18
5. ERSCHLIEßUNG	19
5.1 VERKEHR.....	19
5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN	19
5.2.1 Trinkwasser.....	19
5.2.2 Schmutzwasser	19
5.2.3 Regenwasser.....	19
5.2.4 Strom	20
5.2.5 Gas	20
5.2.6 Telekommunikation	20
5.2.7 Löschwasser	20
5.2.8 Abfall.....	20
6. SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE HINWEISE.....	21
7. FLÄCHENBILANZ.....	22

ANLAGEN

- Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, Stand: 27.06.2025

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET AN DER GOLENZER STRASSE“ GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUßIG

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig beschloss in seiner Sitzung am 04.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Golenzer Straße“ nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 BauGB. Ziel ist es, in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger, Bauflächen für 3 bis 4 Eigenheime zu entwickeln sowie zu erschließen und erforderliche naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen auf dessen Privatgrundstück zu realisieren. Das Planungsgebot nach § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Ortschaft Gaußig ergibt sich aus Bauanfragen von Familien bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig, der mangelnden Kapazität an käuflich zum Erwerb stehenden Bauflächen bzw. frei verfügbarer Bauflächen. Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Golenzer Straße“ wurde durch 2 Familien aus der Gemeinde das Interesse an einem Bauplatz bekundet, was die schwierige Situation widerspiegelt.

Da die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen und unter der Voraussetzung, dass nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen, zulässig ist (gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des LEP 2013), wurde seitens der Gemeinde Doberschau-Gaußig im Jahr 2023 eine Wohnflächenanalyse und der Wohnflächenbedarf für das gesamte Gemeindegebiet erstellt. Hierbei wurden die Faktoren „Entwicklung der Bevölkerung“, „Bevölkerungsvorausberechnung“, „natürliche Bevölkerungsentwicklung“, „Bauanträge in der Gemeinde Doberschau-Gaußig“, „Auflockerungs- und Ersatzbedarf“, „Bauflächenpotential in B-Plangebieten und Entwicklungssatzungen“, „tatsächliches verfügbares Bauflächenpotenzial 2023 in B-Plangebieten und Entwicklungssatzungen“ sowie „Ermittlung von Baulücken durch Gemeinde“ berücksichtigt. Innerhalb der Wohnbauflächenanalyse wurde herausgestellt¹, dass sich die gesamten vorhandenen Baulandpotentiale aus den bereits erschlossen und bauplanrechtlich gesicherten Bauflächen, die bisher noch nicht verkauft oder bebaut sind, ergeben. Unter einer vorsichtigen Annahme von nur 10 statt wie zuletzt 13 Baugenehmigungen pro Jahr, entspräche dies mittelfristig in 5 Jahren weitere 50 Baugenehmigungen. Demgegenüber steht ein Angebot (Stand 2023) von mittelfristig 10 WE im Bestand und 8 WE in Satzungsgebieten (betrifft Bauflächen der Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“ und Bauflächen im Bebauungsplangebiet „Bautzner Straße“ – 2. Erweiterung) Bei den Innenbereichspotentialen handelt es sich um private Baulücken. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse besteht hier zudem keine Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinde.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Bauplätze und des zukünftigen Bedarfs erachtet es die Gemeinde Doberschau-Gaußig als notwendig, neue Bauflächen, welche bereits verkehrstechnisch erschlossenen sind, zu gewinnen. In dem vom Statistischen Landesamt vorgenommenen Vergleich der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Sachsen mit Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung (Datenblatt Gemeinde Doberschau-Gaußig) wurde zudem deutlich, dass die tatsächliche Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren besser als prognostiziert verläuft. Dies hat mit der konsequenten Erschließung bestehender Potentialflächen, der Nachfrage und Lagegunst zu tun. Besser als prognostiziert, ist

¹Grundlage bildet hier die Wohnflächenanalyse-Bedarf mit Stand vom 25.09.2023 unter Berücksichtigung der Flächenausweisung der Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“ in Dretschen

neben der absoluten Zunahme aber insbesondere der Anteil der jüngeren Bevölkerung. Dies hat Auswirkungen auf den Eigenbedarf an Wohnflächen. Zuwanderung aus Ballungszentren wirkt sich ebenfalls nachfrageerhöhend aus. Der Wegfall von Wohnraum auf Grund von Sanierungsvorschriften oder Umnutzung zu Ferien- und Erholungsnutzung führt zusätzlich zu einer Verknappung und zu einem Neubaubedarf. Entsprechend der tatsächlich positiveren Entwicklung und der geschilderten Rahmenbedingungen wird der ermittelte Wohnflächenbedarf eher zu knapp ausfallen. Dies soll durch kleinere nachfragebezogene Projekte kurzfristig gelöst werden, um später die nur temporär auftretenden Bedarfe herausfiltern zu können. Eine Ausweisung über den Bedarf soll so vermieden werden.

1.2 Lage des Vorhabenstandortes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Golenzer Straße“, welches innerhalb des Flurstückes 456/27 der Gemarkung Gaußig liegt, befindet sich am nordöstlichen Randbereich der Ortschaft Gaußig. Der Vorhabenstandort grenzt im Norden an die Bautzener Straße (S120) und im Westen / Südwesten an die Golenzer Straße an. Im Süden sowie im Osten wird das Plangebiet durch Ackerflächen begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes, Quelle Luftbild: <https://www.geodaten.sachsen.de>

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 456/27 der Gemarkung Gaußig mit einem Flächenumfang von 6.706 m². Hierbei handelt es sich um einen privaten Grundstückseigentümer.

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

2.1 Bebauungsplanverfahren

Es wird ein Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 11 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, bei dem zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 04.03.2025 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 456/27 der Gemarkung Gaußig mit einem Flächenumfang von 6.705 m².

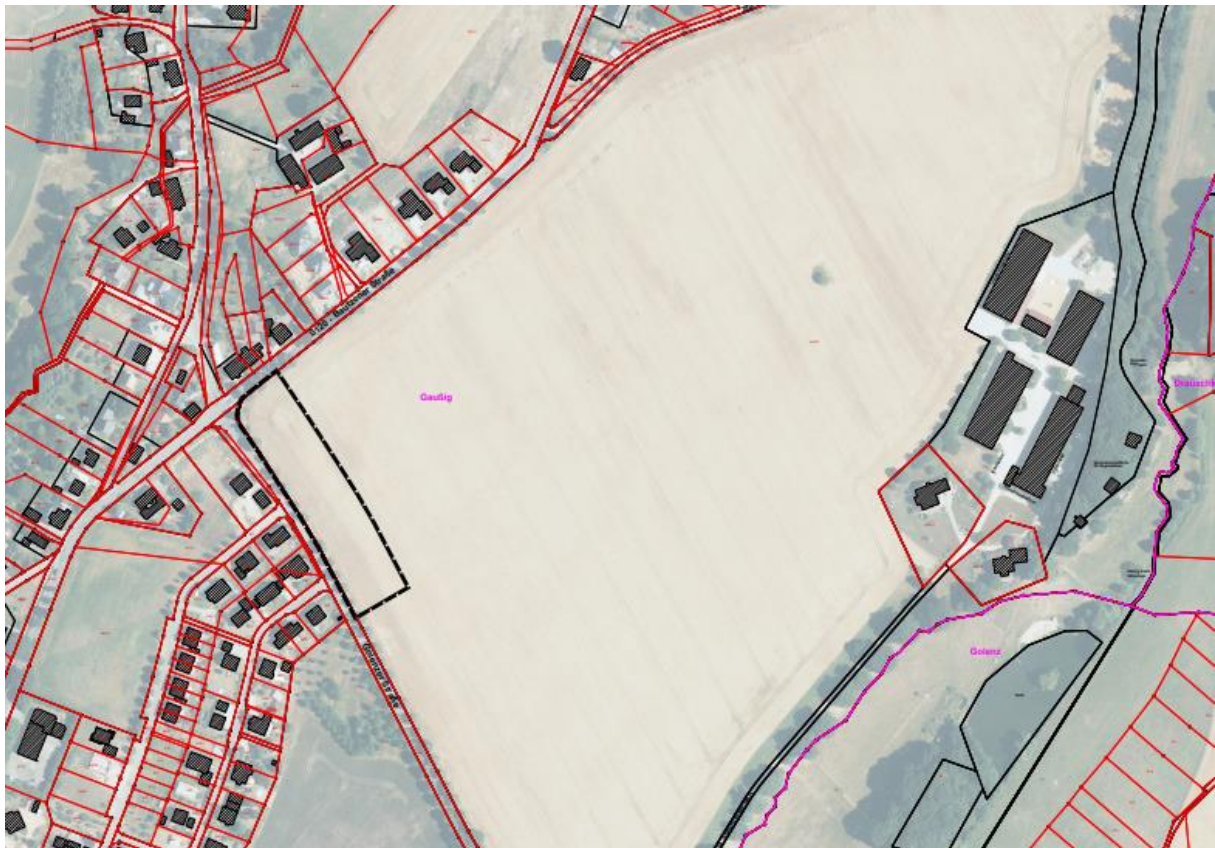


Abbildung 2: Geltungsbereich (schwarze Strichlinie) zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes

frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslage mit dieser Planunterlage. Daneben werden die Unterlagen im Internet (<https://buergerbeteiligung.sachsen.de>) sowie <https://www.doberschau-gaussig.de/buergerbeteiligung.html>) veröffentlicht.

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgt mit dieser Planunterlage.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP (Abb. 3) der Gemeinde Doberschau-Gaußig ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Nutzung entspricht nicht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Doberschau-Gaußig.

Um die Entwicklungsabsichten der Gemeinde im Bereich des Vorhabenstandortes im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen, wird der FNP im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Beschluss hierzu wird im II. oder III. Quartal 2025 gefasst. Im zu ändernden FNP der Gemeinde Doberschau-Gaußig wird das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

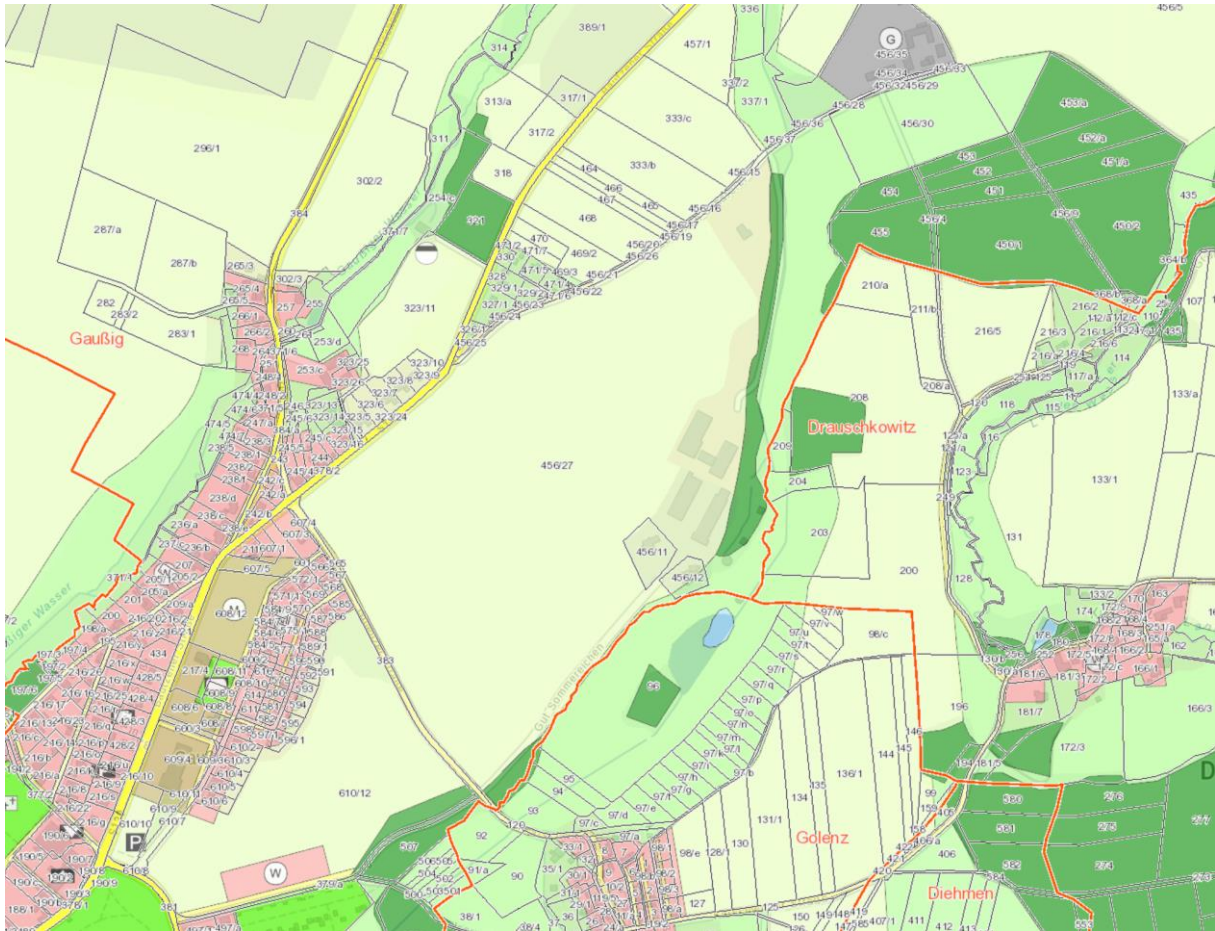


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Doberschau-Gaußig, Quelle: <https://rapis.ipm-gis.de/client/>

2.3 Übergeordnete Planungen

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Sachsen der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013) und in der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz – Niederschlesien, In-Kraft-Treten am 26.10.2023, dargestellt.

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen ausgestaltet und räumlich konkretisiert.

2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz – Niederschlesien

Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans sind folgende Ziele für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie für die Gemeinde Doberschau-Gaußig festgelegt:

- Raumstruktur - die Gemeinde Doberschau-Gaußig zählt als Gemeinde im ländlichen Raum ohne besondere Gemeindefunktion
- Integriertes Entwicklungskonzept – Erhaltung hoher Grundwasserneubildungsraten, Abbau vorhandener/Verhütung künftiger Schadstoff-Kontaminationen in gering grundwassergeschützten Gebieten

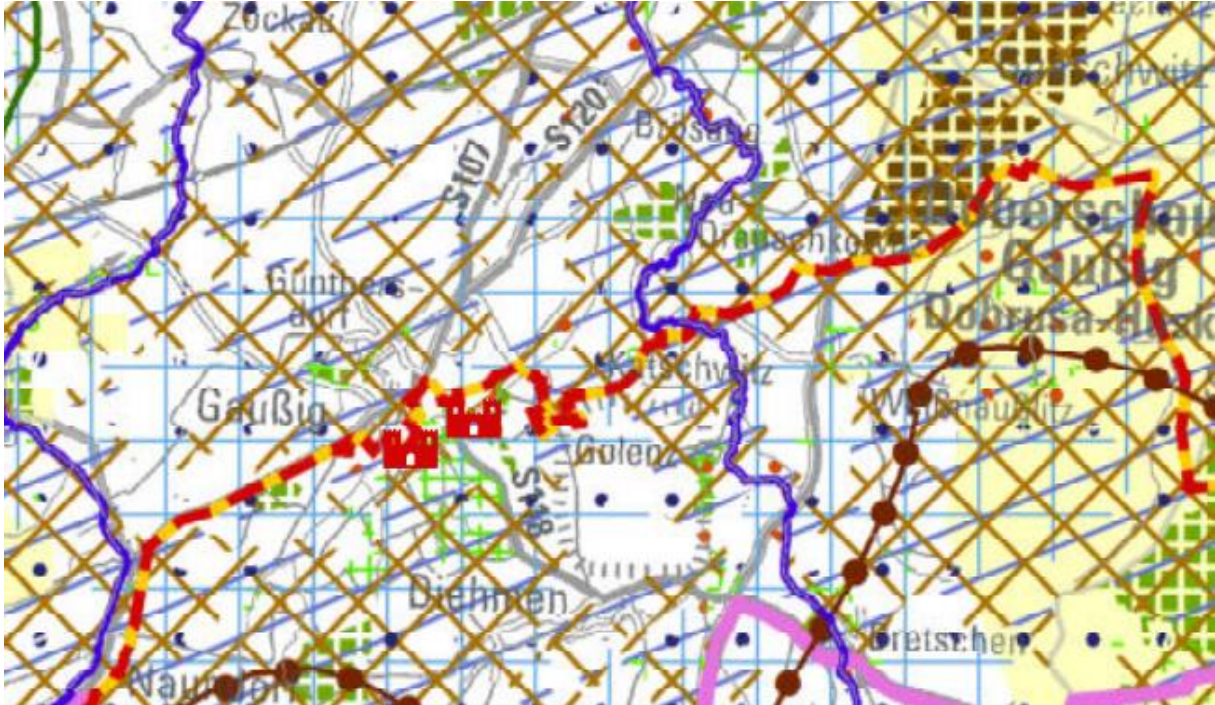


Abbildung 4: Auszug aus der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ der 2. Gesamtforstschreibung des Regionalplans Oberlausitz – Niederschlesien, Quelle: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/>

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig zählt laut Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) zu den Gemeinden im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung.

Im Landesentwicklungsplan wurden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung benannt, welche u.a. bei der Planung zu berücksichtigen sind:

- Z 2.2.1.4 - Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.
- Z 2.2.1.6 - Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.
- Z 2.2.1.9 - Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- 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 2.2.1.1 - Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.
- G 2.2.2.4 - Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.
- G 2.2.2.5 - Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.
- Z 4.1.1.14 - Es ist darauf hinzuwirken, dass landschaftsprägende Gehölze und Baumbestände entlang von Straßen, Wegen und Gewässern sowie im Offenland als Flurelemente erhalten, wiederhergestellt oder entsprechend der kulturlandschaftlichen Eigenart neu angelegt werden.
- G 4.1.2.4 - Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

2.4 Berücksichtigung umweltschützender und naturschutzrechtlicher Belange

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen (vgl. auch Pkt. 4) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB untersucht.

Innerhalb der Umweltprüfung wird auch der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

2.5 sonstige Rechte im Plangebiet

Grunddienstbarkeiten

Eine abschließende Auskunft über Grunddienstbarkeiten oder Baulasten mit Bedeutung für das Plangebiet stehen noch aus und werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

3. STÄDTEBAULICHER PLANUNGSANSATZ & FESTSETZUNGSBEGRÜNDUNG

3.1 Aktuelle Situation im Plangebiet

Im Plangebiet, welches eine Teilfläche des Flurstückes 456/27 der Gemarkung Gaußig mit einem Flächenumfang von 6.706 m² umfasst, befinden sich eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie Gehölzstrukturen der tangierenden Golenzer Straße (im Westen / Südwesten) und der Bautzner Straße (im Norden). Die Topografie des Plangebietes ist als eben zu betrachten. Innerhalb des Plangebietes gibt es von Nord nach Süd einen Höhenunterschied von ca. 1,0 m. Der Höhenunterschied von West nach Ost liegt innerhalb des Plangebietes bei ca. 0,5 m. Die im Plangebiet vorgesehenen Grundstücke nehmen die Topografie des Geländes.



Abbildung 5: Blick von Süden nach Norden ins zukünftige Baugebiet, Quelle: Richter+Kaup

3.2 städtebauliches Konzept

Mit der Planung wird das Konzept verfolgt, 3-4 Baugrundstücke für Wohnhäuser zu entwickeln. Das geplante Wohngebiet (Maße ca. 130 m x 40 m) befindet sich entlang der Golenzer Straße, beginnend und endend in Höhe der Bestandsbebauung („Wohnpark am Schloß Gaußig“) auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Als Abrundung zur Bautzner Straße ist die Anlage einer privaten Grünfläche (40 m x 40 m) unter Einbeziehung des Baumbestandes beabsichtigt. Die zukünftigen Baugrundstücke weisen, bei der Planung von 4 Wohngebäuden, eine durchschnittliche Flächengröße von ca. 1.300 m² auf. Dies entspricht den Größen der Bauflächen (hier Bebauungsplangebiet „Bautzner Straße“) entlang der Bautzener Straße, nördlich der Plangebietes, gelegen.

Um gestalterisch von der angrenzenden Bebauung nicht abzuweichen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, welche sich an den rechtswirksamen Bebauungsplänen „Wohnpark am Schloß Gaußig“ bzw. „Bautzner Straße“ der Umgebung orientieren. Zulässig sind dabei nur ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, Walm- oder Zeltdach und eine Traufhöhe von 7 m.



Abbildung 6: städtebauliches Konzept bei Errichtung von 4 Eigenheimen, Quelle: Richter+Kaup

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird ein „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplangebiet ist folgendes zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Plangebiet ist folgendes unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Hinweise zur Bauleitplanung (Merkblatt Januar 2010) Pkt. 1-10.

Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18040-3, die Bestimmungen der Sächsischen Bauordnung mit § 50 Barrierefreies Bauen, die Schriftenreihe „Barrierefreies Planen und Bauen im Freistaat Sachsen“ sowie die im Verzeichnis der eingeführten technischen Baubestimmungen eingeführten Normen und Richtlinien zu berücksichtigen.

Die Realisierung der Barrierefreiheit ist in allen Lebensbereichen von entscheidender Bedeutung. Für eine barrierefreie Mobilität ist dabei auch die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundfläche, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Innerhalb des Plangebietes wird die GRZ auf den Wert von 0,4 festgesetzt und orientiert sich am maximal zulässigen Versiegelungsgrad für Allgemeine Wohngebiete.

Anzahl Vollgeschosse / Gesamthöhe der Gebäude (bauliche Anlagen)

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen im Baugebiet orientiert am Gebäudebestand der benachbarten Bebauung.

Folgende Anzahl der Vollgeschosse / zulässige Traufhöhen der baulichen Anlagen wird im Baugebiet festgesetzt:

Baugebiet	Zulässige Anzahl Vollgeschosse	zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen
allgemeines Wohngebiet	II	7,00 m ¹
¹ Unterer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt HP1 mit einer Höhe von 251,00 m gemäß dem Höhenreferenzsystem DHHN2016.		

Tab. 1: Übersicht der zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des Baugebietes

- Für technologische Aufbauten sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Gebiet wird die offene Bauweise festgeschrieben. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen von diesen Flächen sind Zuwegungen, Terrassen und Stellplätze.

3.3.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auf den privaten Grundstücken zulässig. Die privaten Zufahrten dürfen ebenfalls als Stellplätze genutzt werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie die Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. SächsBO festgesetzt.

3.4.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet sind folgende Dachformen und Dachneigungen für die Gebäude zulässig:

	Dachform	Dachneigung	Farbe der Dachhaut
WA	<u>Hauptgebäude</u> ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltdächer	15° - 48° bei einem Vollgeschoss	-
	<u>Nebengebäuden und Garagen</u> Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdächer	bis 25° bei zwei Vollgeschossen	

Tab. 2: Übersicht der zulässigen Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Baugebietes

Somit wird die ortstypische Bauweise des Gebietes respektiert und dennoch moderne zeitgemäße Bauformen zugelassen.

3.4.2 Geländegestaltung

Aufschüttungen und Ausgrabungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sind so zu gestalten, dass an der Grundstücksgrenze die natürliche Geländehöhe wieder hergestellt wird oder innerhalb der gemeinsamen Nachbarschaft eine gemeinsame Geländehöhe einvernehmlich festgelegt wird. Diese Regelung dient dazu, dass keine unverhältnismäßigen Geländesprünge an den Grundstücksgrenzen entstehen.

3.4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, um ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und es damit nach außen abzugrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. An Kreuzungen und Einmündungen sind im Bereich der erforderlichen Sichtfreihaltebereiche Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig.

Um Kleintieren eine Passage zu ermöglichen, ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.

3.5 Archäologie und Denkmalschutz

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Unter Berücksichtigung des § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) bedarf es jedoch der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Vor Baubeginn ist zwischen dem Archäologischen Landesamt und dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Grabungsarbeiten und die Kostenbeteiligung verbindlich abzuschließen. Dabei wird der künftige Bauherr im Rahmen des

Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, ist dies unverzüglich gemäß § 20 SächsDSchG durch die ausführende Firma der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich zudem keine ausgewiesenen Einzeldenkmäler nach SächsDSchG. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich südwestlich des Plangebietes, in ca. 690 m (gemessen von der Mitte des Plangebietes) Entfernung.

3.6 Altlasten und Abfall

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis frei von Bodenbelastungen. Werden dennoch bei Ausgrabungen optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Umwelt- und Forstamt des Landkreises Bautzen gemäß § 13 Abs.3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) zu unterrichten.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne Sächs-KrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend des KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten, d.h. getrennt zu erfassen und in den Stoffkreislauf (z.B. Bauschuttrecycling) zurückzuführen bzw. in zulässigen Anlagen zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend des KrWG in einer nach dem KrWG genehmigten Anlage gemeinwohlverträglich zu entsorgen. In Abhängigkeit der Abfallart, der Menge und der Entsorgungsart sind Nachweise unter Beachtung des KrWG zu führen.

3.7 Bodenschutz

Der Kulturboden ist nach § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in seiner gesamten Mächtigkeit abzuschleifen, zwischen zu lagern und nach Bauabschluss auf alle Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzutragen. Erdaushub ist getrennt in Oberboden (Kultur- oder Mutterboden) und Unterboden zu erfassen, zu lagern und nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden.

3.8 Immissionsschutz

Mit der Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gelten gemäß DIN 18005-1 nachfolgende schalltechnische Orientierungswerte:

- tags 55 dB (A) und
- nachts 40 dB(A).

Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen. Zur Herstellung guter Wohnbedingungen ist auf eine schallschutzgerechte Grundrissgestaltung und Orientierung der Wohnräume zu achten. Maßnahmen zur Gebäudeschalldämmung sind in Abhängigkeit vom Abstand des jeweiligen Wohnhauses zur Straße und ggf. zu Parkflächen individuell festzulegen.

Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhe sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und bei der

Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.

Radonschutz

Gemäß der Karte „Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft“ der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft ist für Gaußig und Umgebung ein Wert von 21 - 40 sowie 41 - 100 kBq/m³ ausgewiesen.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahme erforderlich und zumutbar sind. Da auch außerhalb festgesetzter Radonvorsorgegebiete nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können, empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell den vorsorgenden Schutz vor Radon.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft-Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

Tel. 0371/ 46124-221

Fax 0371/ 46124-299

E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

4. UMWELTSITUATION

4.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes innerhalb des Plangebietes werden im Umweltbericht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht und der notwendige Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffes in das Natur- und Landschaftspotenzial ermittelt.

Der Eingriff in das Natur- und Landschaftspotenzial wurde nach einer vor Ort durchgeführten Biotoptypenkartierung (März 2025) und einer anschließenden Bewertung entsprechend der Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Stand: 25.01.2027)) bilanziert (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht).

4.2 Geologie

Entsprechend den Angaben in der Bodenkarte des Freistaates Sachsen (BÜK400) kommen im Bereich des Vorhabenstandortes Periglaziärer Schluff, z.T. Lehm aus Lösslehm über periglaziärem Kiesschuttlehm aus Geschiebelehm oder über Kiessand aus Schmelzwassersand oder über Flussschotter oder über Festgestei vor. Die Böden weisen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf und sind z.T. stark vernässt.

- Aktuell wurde für das Baugebiet noch keine Baugrunduntersuchung durchgeführt, sodass keine detaillierten Angaben zum Baugrund vorliegen. Entsprechende Untersuchungen werden standortkonkret durch ein Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchgeführt.

4.3 Immissionen

Wie bereits in Pkt. 3.8 beschrieben, gelten im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005-1 die schalltechnische Orientierungswerte tags 55 dB (A) und nachts 40 dB(A).

4.4 Wasser

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgelegtem Trinkwasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet.

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- bzw. Stillgewässer.

Grundwassermessstellen / Brunnen

Im Plangebiet befinden sich keine Brunnen bzw. Grundwassermessstellen.

4.5 Wald

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Waldflächen gemäß dem SächsWaldG.

4.6 Naturschutz

4.6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Des Weiteren kommen im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope vor, welche nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatschG geschützt sind.

4.6.2 Artenschutz

- Der von der Planung betroffene Acker weist, aufgrund seiner intensiven Nutzung, der Strukturprägung und seiner Lage, eine untergeordnete Bedeutung als Reproduktionshabitat für die Fauna auf. Die Eignung als Nahrungshabitat steht in Abhängigkeit der jeweiligen Anbaukultur. Mit der Planung tritt ein Flächenverlust ein.
- Die Linden der vorgefunden Baumreihe weisen im Bestand flächendeckend Astlöcher auf, welche z.T. geeignete Habitate für Fledermäuse bzw. Vögel darstellen. Mit Umsetzung der Planung ist ggf. die Entnahme einzelner Bäume möglich.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird im Bebauungsplan folgendes festgelegt:

- Im Bereich des Baugebietes kann ein Vorkommen von Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, welche die vorhandenen Habitatstrukturen als Bruthabitat nutzen. Die Baufeldfreimachung (Boden- und Planierarbeiten, etc.) im Bereich des Ackers ist im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Ist die Einhaltung des Zeitraumes nicht möglich, ist die Fläche vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Brutvogelarten durch fachkundiges Personal zu untersuchen bzw. sind im Vorfeld Vergrämuungsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen. Diese sind mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen abzustimmen.
- Von Baumaßnahmen beanspruchte Gehölze sind im Vorfeld durch einen Arterxperten auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. Vögel zu überprüfen. Wird ein Vorkommen eines bestehenden Fledermausquartiers oder einer Vogelbrutstätte bestätigt, ist dessen Erhalt zu prüfen. Ist kein Erhalt der Lebensstätte möglich, sind die Arbeiten im Zeitraum vom 1.11. bis 28.2. durchzuführen sowie eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG). Wird die Lebensstätte außerhalb dieses Zeitraumes vom 1.11. bis 28.2. entfernt, sind weitergehende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, welche im Vorfeld mit einem Arterxperten bzw. mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen abzustimmen sind. Zum Ausgleich von dauerhaften Quartiersverlust sind Ersatzquartiere in einem Verhältnis von 1 : 3 vor Beginn der Baumaßnahmen in der Nähe des Eingriffsortes zu errichten. Zu verwenden sind handelsübliche vorgefertigte Quartiere. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung zu begleiten.
- Das Entfernen von Gehölzen innerhalb des Baugebietes ist zum Schutz wildlebender Tierarten und ihrer Lebensräume in der Zeit vom 1. März bis 30. September grundsätzlich verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Für notwendige Gehölzfällungen im Verbotszeitraum ist beim Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen ein begründeter Antrag auf Befreiung des Verbotes zu stellen. Während der Arbeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass keine wildlebenden Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (beispielsweise Vögel, Fledermäuse oder Hornissen) verletzt, getötet oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere) nachhaltig beeinträchtigt werden (§ 44 Abs.1 BNatSchG). Sollten während der Arbeiten Nester und dergleichen entdeckt werden, ist umgehend das Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Bestehen keine Möglichkeiten zur Erhaltung der geschützten Lebensstätten, ist eine Befreiung von den Zugriffsverboten zur Beseitigung der Wohnstätte einzuholen (§ 2 Abs.1 und § 44 i.V.m. § 67 BNatSchG).
- Alle Maßnahmen sind im Rahmen der **ökologischen Baubegleitung** zu begleiten und in Schrift und Bild/Foto zu protokollieren. Die Protokolle sind dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen regelmäßig und unaufgefordert vorzulegen.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen zum Erhalt unbeanspruchter Strukturen, zur Reduzierung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial sowie zur Entwicklung von Grünstrukturen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind innerhalb des Baugebietes umzusetzen:

Gestaltung der Grundstücksfläche

Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm, (gemessen in 1 m Höhe) sowie einer Stammhöhe von mind. 1,80 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Erhalt von Einzelbäumen entlang der Golenzer Straße

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume (hierbei handelt es sich um den Baumbestand der straßenbegleitenden Baumreihe) sind zu erhalten. Die Entnahme ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese sind im Vorfeld bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig anzuzeigen. Entnommene Bäume sind durch den Antragsteller auf der privaten Grundstücksfläche zu ersetzen. Als Ersatz sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen umzusetzen:

Pflanzbindung (pfb1) - Erhalt der bestehenden Baumreihe

Die innerhalb des pfb1 befindlichen Bäume sind zu erhalten. Die Entnahme ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese sind im Vorfeld bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig anzuzeigen. Entnommene Bäume sind durch den Antragsteller innerhalb des pfb1 zu ersetzen. Als Ersatz sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Maßnahme M1 – Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese mit integrierter Baumgruppe

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist auf einer Grundfläche von 1.304 m² eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit integrierter Baumgruppe zu entwickeln. Für die Herstellung der Wiese ist eine standortgerechte, kräuterreiche Wiesenmischung einzusäen. Innerhalb dieser sind 3-5 standortgerechte Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mindestens 1,80 m anzupflanzen.

Die zukünftige Pflege der Wiese ist wie folgend umzusetzen:

- Die Anzahl der zulässigen Schnitte der Grünfläche wird auf 2 im Jahr begrenzt, wobei eine Mahd im Zeitraum vom 1.5. bis 1.8. unzulässig ist.
- Das Schnittgut ist nach der Mahd von der Fläche zu entfernen.
- Der Einsatz von Pestiziden und Mineraldüngern auf der Fläche ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einsatz von organischen Düngern, wenn nachweislich ein Mangel in der Grundversorgung mit Nährstoffen bei den gepflanzten Bäumen vorliegt.

5. ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehr

Die zukünftige verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über Zufahrten an die „Golenzer Straße“ (öffentlich gewidmete Straße im Flurstück 383 der Gemarkung Gaußig verlaufend), welche direkt angrenzend an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft.

Hinweis der Gemeinde

Zur Sicherheit im Wohngebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit der Gemeinde abgestimmte Leuchten (Typen, die bereits im Gemeindegebiet bzw. in der näheren Umgebung vorhanden sind), zu errichten. Auskunft zu Leuchtkörpern, Leuchtmittel etc., die bereits im Einsatz sind, erteilt der Bauhofsleiter Herr Gnauck (Tel.: 01749797228, Mail:bauhof@doberschau-gaußig.de).

ÖPNV

Die nächstliegende, fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Gaußig – Kleingaußig“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung an Seitschener Straße (westlich des Bebauungsplangebietes). Die dort haltenden Buslinien 708 und 724 verkehren von Gaußig aus in die Ortschaften Göda, Neukrich, Wehrsdorf sowie Bautzen.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Bebauungsplangebiet ist medientechnisch noch nicht erschlossen. Die Erschließung ist über den in Gaußig anliegenden Medienbestand der Telekom Deutschland GmbH (Telekommunikation), der SachsenNetze HS.HD GmbH (Strom), der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH (Trinkwasser) sowie der Gemeinde Doberschau-Gaußig (Abwasser) beabsichtigt.

Die Klärung der gesicherten Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt im weiteren Planverfahren, bei dem Abstimmungen mit den Medienträgern erforderlich sind. Die Ergebnisse fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes ein.

5.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwassererschließung des Baugebietes ist über den Leitungsbestand der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH beabsichtigt, welcher in Gaußig anliegt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Anschlussmöglichkeiten mit dem Versorger erörtert und in die Planung übernommen.

5.2.2 Schmutzwasser

Derzeit wird in Gaußig das Leitungsnetz für die Abwasserentsorgung umgebaut, da zukünftig das Abwasser mit einer Überleitung ins Klärwerk nach Bautzen abgeleitet wird. Verbunden hiermit ist die Außerbetriebnahme des alten Klärwerkes. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Anschlussmöglichkeiten für Abwasser mit der Gemeinde als Versorger erörtert und in die Planung übernommen.

5.2.3 Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Bebauungsplangebiet zu versickern. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird entsprechend der Boden- und Grundwasserverhältnisse und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 SächsWG am Vorhabenstandort zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß dem Merkblatt DWA-

A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Sofern die Untergrundverhältnisse keine Versickerung zulassen, sind dem Bauantrag ggf. erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung beizufügen.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a. hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen und dem Wasserversorger (Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH) anzuzeigen.

5.2.4 Strom

Die Erschließung des Baugebietes mit Strom ist über den Leitungsbestand der SachsenNetze HS.HD GmbH beabsichtigt, welcher in Gaußig anliegt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Anschlussmöglichkeiten mit dem Versorger erörtert und in die Planung übernommen.

Hinweis zum Bestand von Elektroleitungen

Derzeit quert eine Elektroleitung das geplante Baugebiet. Im Rahmen der Erschließung wird eine Umverlegung dieser Leitung erforderlich. Zukünftig ist ein Verlauf innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche möglich. Bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitung sind die Mindestabstände gemäß den Angaben des zuständigen Versorgungsträgers zu beachten.

5.2.5 Gas

Eine Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas ist nicht möglich, da es kein Gasnetz in Gaußig gibt.

5.2.6 Telekommunikation

Die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikation ist über den Leitungsbestand der Telekom Deutschland GmbH möglich. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die Anschlussmöglichkeiten mit dem Versorger erörtert und in die Planung übernommen.

5.2.7 Löschwasser

Nach dem § 3 Sächsischen Gesetz über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (Sächs-BRKG) sind die Städte und Gemeinden Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und stellen eine ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend den örtlichen Verhältnissen dar. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge im Grundsatz können für den Vorhabenstandort entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 48 m³/h veranschlagt werden. Das heißt, eine Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden wird benötigt.

Gemäß den Angaben der Gemeindewehrleitung ist die Löschwasserversorgung für die geplanten neuen Wohnhäuser an der Golenzer Straße sichergestellt.

5.2.8 Abfall

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung in der Gemeinde Doberschau-Gaußig erfolgt aktuell durch die **Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co. KG** sowie durch die Firma **Wertstoffentsorgung Simone Goldbohm**. Der Anschluss des Plangebietes an die Abfallentsorgung kann über die „Golenzer Straße“ erfolgen. Standortkonkrete Aussagen zur Abfallentsorgung werden in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhoben.

6. SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE HINWEISE

Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bauarbeiten im Bereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind die Abstandsregelungen, welche den Merkblättern des jeweiligen Versorgers zu entnehmen sind, zu beachten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen mit den Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Geologische Untersuchungen & Mitteilungspflichten

Geologische Untersuchungen (wie z.B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens 2 Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 Geologiedatengesetz- GeolDG). Spätestens 3 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln. Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens 6 Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (= LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Informationen zur Anzeige sowie zur Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter der URL www.geologie.sachsen.de unter dem Link „Bohranzeige“ verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Sax“ elektronisch erfolgen (<https://antragsmanagement.sachsen.-de/ams/elba>).

Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und evtl. Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen, wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kostenfrei).

Im Baugenehmigungsverfahren sollten die Bauherren darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen ist.

Grundwasser- und Bodenschutz

Zum vorsorgenden Schutz des Grundwassers und der Grundwasserneubildung sind folgende Hinweise im Plangebiet zu berücksichtigen:

- die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren
- nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern
- Stellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten
- verwendete Baustoffe und Einbauelemente dürfen keine wassergefährdenden Stoffe enthalten, welche über das Sickerwasser in den oberen Grundwasserleiter gelangen können
- Tiefbauarbeiten, die das Grundwasser anschneiden, sind 1 Monat vor Baubeginn bei der Forst- und Umweltamt Sachgebiet Wasser des Landkreises Bautzen anzuzeigen
- bei unvorhergesehenen Grundwasseranschnitten sind die Erschließungsarbeiten einzustellen und das Forst- und Umweltamt Sachgebiet Wasser des Landkreises Bautzen zu informieren

7. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich B-Plan	6.705 m²
Festsetzung im B-Plan	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	5.121 m ²
<i>davon bebaubar bei GRZ 0,4</i>	<i>2.048 m²</i>
Private Grünflächen <i>(mit Gehölzen)</i>	1.584 m ²

Tabelle 3: Flächenbilanz Bebauungsplangebiet