

Gemeinde Doberschau-Gaußig
Landkreis Bautzen

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„GUT SOMMEREICHEN“

Kommune:

Gemeinde Doberschau Gaußig
OT Gnaschwitz
Hauptstraße 13
02692 Doberschau-Gaußig

Vorhabenträger:

Ferienwohnung / Ferienhäuser Gut Sommereichen
Familie Busch
Gut Sommereichen 1
02633 Gaußig

Begründung zum Vorentwurf
Stand: 27.06.2025

durch:

RICHTER + KAUP
Ingenieure | Planer | Landschaftsarchitekten
Berliner Straße 21, 02826 Görlitz

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „GUT SOMMEREICHEN“

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1. PLANUNGSGRUNDLAGEN | 4 |
| 1.1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 4 |
| 1.2 STANDORT DES VORHABENS | 4 |
| 1.3 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE | 5 |
| 2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH | 5 |
| 2.1 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN..... | 5 |
| 2.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... | 6 |
| 2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN..... | 8 |
| 2.4 BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE..... | 10 |
| 3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN | 10 |
| 3.1 KONZEPTIONELLE BESCHREIBUNG UND STÄDTEBAULICHE ZIELE | 10 |
| 3.2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 13 |
| 3.2.1 Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 3.2.3 überbaubare Grundstücksfläche | 16 |
| 3.2.4 Stellplätze..... | 16 |
| 3.2.5 Nebenanlagen..... | 16 |
| 3.3 BAUGRENZEN..... | 17 |
| 3.4 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 17 |
| 3.4.1 Dachgestaltung der baulichen Anlagen | 17 |
| 3.4.2 Einfriedungen | 17 |
| 3.4.3 Oberflächengestaltung neu zu errichtender Stellplätze | 17 |
| 3.4.4 Geländegestaltung | 17 |
| 3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER BELANGE..... | 17 |
| 3.5.1 grünordnerische Festsetzungen | 18 |
| 3.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz..... | 19 |
| 3.5.3 Archäologie & Denkmalschutz | 20 |
| 3.5.4 Altlasten, Abfall und Bodenschutz..... | 20 |
| 3.5.5 Wasser..... | 21 |
| 3.5.6 Immissionsschutz..... | 21 |
| 4. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE | 22 |
| 5. ERSCHLIESSUNG | 24 |
| 5.1 VERKEHR..... | 24 |
| 5.2 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN..... | 25 |
| 5.3 BRANDSCHUTZ | 26 |
| 6. FLÄCHENBILANZ | 26 |
| 7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG | 26 |

ANLAGEN

1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung, Stand: 27.06.2025
2. Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 27.06.2025

BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLAN „GUT SOMMEREICHEN“

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gut Sommereichen“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB.

Ziel der Planung ist die baurechtliche Sicherung der Bestandsnutzungen sowie die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von 3 Ferienhäusern, 2 Baumhäusern und eines Frühstücksraumes.

Das Gut Sommereichen, ein wunderschöner Ferienbauernhof, wurde durch die Familie Busch seit den 1990er Jahren zu einem beliebten Erholungsort für Familien entwickelt. Er bietet gemütliche Unterkünfte mit unvergleichlich viel Platzangebot, Spielplätze sowie den direkten Kontakt zu Tieren und der umgebenden Natur. Daneben werden professioneller Reitunterricht angeboten und man erhält Einblicke in die landwirtschaftlichen Produktionsprozesse.

Um die Kapazitäten am Standort maßvoll zu erweitern, ist die Errichtung von 3 Ferienhäusern, 2 Baumhäusern sowie der Anbau eines Frühstücksraumes an ein Bestandsgebäude beabsichtigt.

Entsprechend der Entwicklungsabsichten wurde seitens des Bauaufsichtsamtes der Landratsamtes Bautzen angeregt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um zukünftige Vorhaben konkret abbilden zu können. Daneben sind die bisher erteilten Baugenehmigungen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzungen zu prüfen und im Planverfahren zu berücksichtigen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung - Flächen mit besonderen Nutzungszweck entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
- zulässige Gebäudehöhen und Dachgestaltungen (Dachform und Dachneigung)
- überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- Art der privaten Grünflächen sowie erforderliche Vermeidungsmaßnahmen
- Art und Umfang der privaten Verkehrsflächen

1.2 Standort des Vorhabens

Der Vorhabenstandort der Planung, welcher die Flurstücke 456/11, 456/12 und 456/27 (Teilfläche) der Gemarkung Gaußig umfasst, befindet sich in zentraler Lage zwischen den Ortschaften Gaußig, Golenz, Katschwitz und Brösang in der Gemeinde Doberschau-Gaußig, Landkreis Bautzen.



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

1.3 Grundstücksflächen und Eigentumsverhältnisse

Grundstücksflächen

- Flurstücke 456/11, 456/12 und 456/27 (Teilfläche) der Gemarkung Gaußig
→ Flächenumfang: 35.605 m²

Grundstückseigentümer

- Flurstücke 456/12 und 456/27 der Gemarkung Gaußig: Ferienwohnung / Ferienhäuser Gut Sommereichen, Familie Busch
- Flurstück 456/11 der Gemarkung Gaußig: Herr Hermann Busch

2. PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH

2.1 Bebauungsplanverfahren

Es wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB aufgestellt. Das Planungsgebot ist nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, da es sich um einen Standort handelt, für den zur Herbeiführung von Baurecht eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist.

Am 04.03.2025 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Doberschau-Gaußig den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgendem Geltungsbereich (schwarze Strichlinie, Abb. 2):



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.

Aufgrund der bestehenden sowie geplanten Nutzungen hat bzw. wird sich im Bereich des Vorhabenstandortes eine Mischungsnutzung aus dauerhaftem Wohnen, Fremdenbeherbergung / Ferienwohnungen sowie Landwirtschaft (u.a. Ziegen- und Pferdehaltung) verfestigen. Diese Nutzungsmischung entspricht der in § 11 der BauNVO definierten Baugebietskategorie „sonstiges Sondergebiet“.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im FNP die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden. Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen.

Um die Entwicklungsabsichten im wirksamen FNP der Gemeinde Doberschau-Gaußig darzustellen, ist eine Änderung des FNP erforderlich.

Im Vorfeld der Einleitung des Änderungsverfahrens des FNP wird mit dem Landratsamt des Landkreises Bautzen abgestimmt, welche Darstellung zielführend ist. Anschließend wird der Beschluss zur Änderung des FNP gefasst. Im zu ändernden FNP werden die Festsetzungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

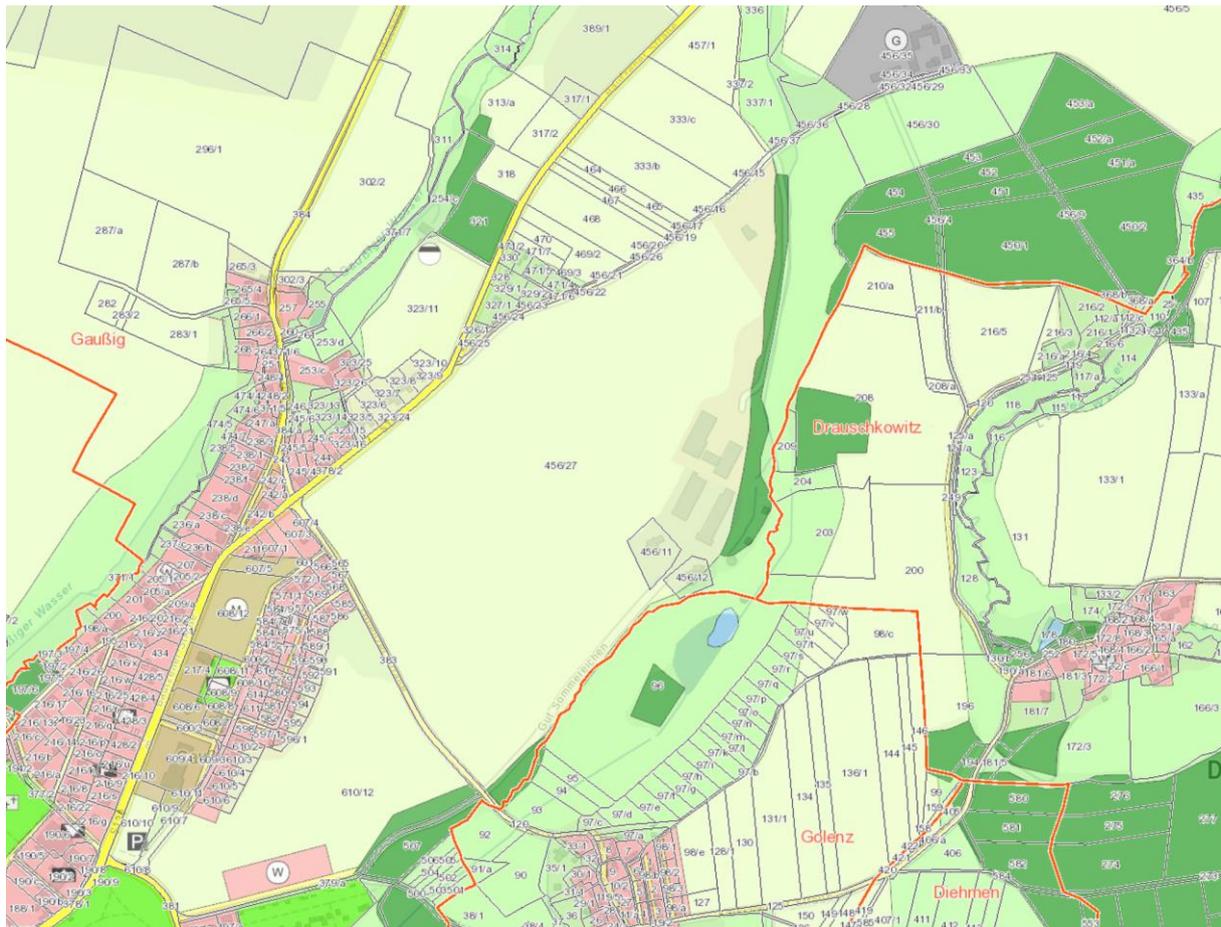


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Doberschau-Gaußig, Quelle: <https://rapis.ipm-gis.de/client/>

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 grundwasser-geschützten Gebieten

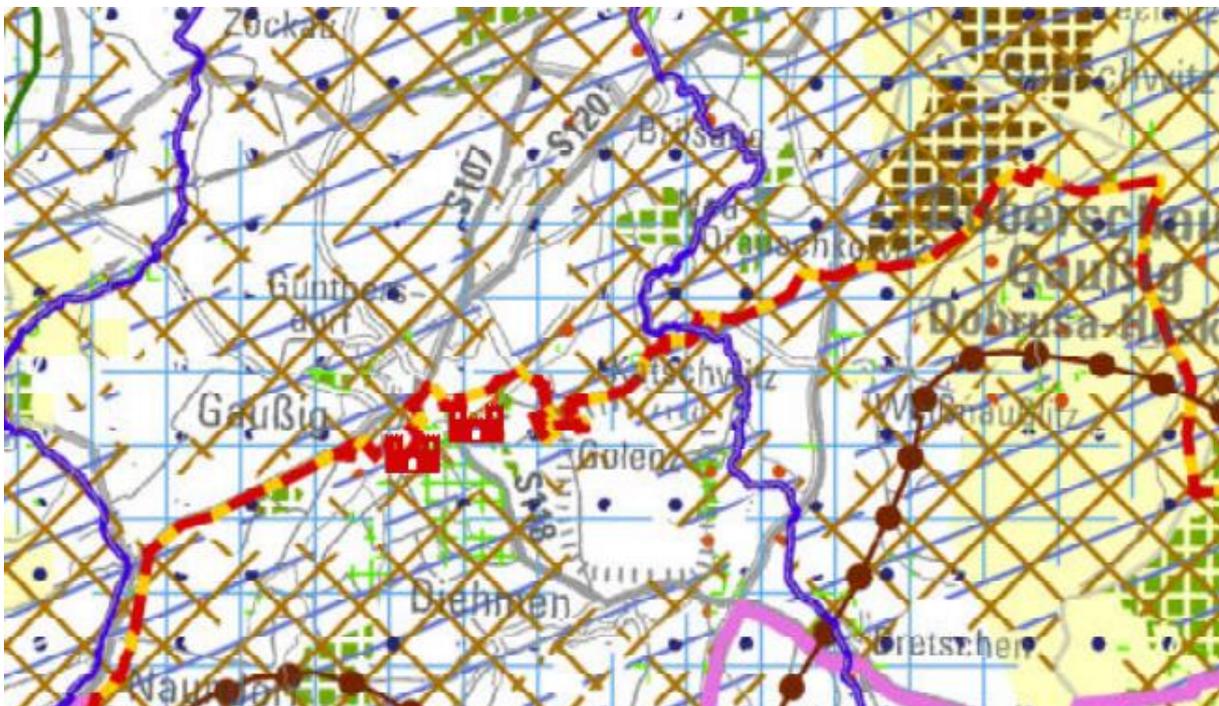


Abbildung 4: Auszug aus der Karte „Integriertes Entwicklungskonzept“ der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz – Niederschlesien, Quelle: <https://www.rpv-oberlausitz-niederschlesien.de/>

Im Textteil der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde folgender Grundsatz der Raumordnung benannt, welche für die Planung zutreffen bzw. zu berücksichtigen sind:

G 3.4.4 Die in der Destination Oberlausitz-Niederschlesien gelegenen, natürlich und/oder kulturhistorisch entstandenen Tourismusgebiete - Neißeland - Stadt Görlitz - Bautzen & Heide- und Teichlandschaft - Dresdner Heidebogen - Westlausitz - Oberlausitzer Bergland - Zittau & Zittauer Gebirge sollen gemäß ihrer jeweiligen Ausprägung und Ausstattung im Rahmen der festgelegten Raumnutzungen landschaftsverträglich, nachhaltig sowie thematisch vernetzt weiterentwickelt werden. Entsprechende, auch gebietsübergreifende Kooperationen sollen insbesondere in Verknüpfung von städtischem und ländlichem Tourismus vertieft werden. Kulturtouristische Angebote sollen unter Einbeziehung wertvoller städtebaulicher Strukturen und regionstypischer Bauformen erhalten und ausgeweitet werden.

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 2.2.1.9 - 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 1.2.3 - Zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die - die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und zeitgemäße Fortentwicklung einer vielfältig strukturierten Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und der damit verbundenen Arbeitsplätze schaffen, - die Erwerbsgrundlagen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen erweitern, - zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen, - die regionale Handlungsfähigkeit und Verantwortung stärken und - die Eigeninitiative und das lokale Engagement der Bevölkerung befördern.
- 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.
- G 2.3.3.1 - Für die Stärkung der Tourismuswirtschaft sollen die räumlichen Voraussetzungen verbessert werden. Hierbei sollen die Schwerpunkte auf eine Qualitätssteigerung und auf wettbewerbsfähige Tourismusangebote gelegt werden. Dabei sollen sich alle

- tourismusrelevanten Vorhaben und Projekte in die jeweilige Destinationsstrategie einfügen.
- G 2.3.3.5 - Camping- und Caravaningplätze sowie Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen sollen naturverträglich geplant und in Größe, Kapazität und Qualität auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur abgestimmt und möglichst an bebaute Ortslagen angebunden werden.
 - G 2.3.3.7 - Urlaub im ländlichen Raum, naturverträgliche Erholungsnutzungen, Wasser- und Aktivtourismus sollen in den dafür geeigneten Regionen als attraktive Angebote des Tourismus ausgebaut und weiterentwickelt 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 Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gem. § 2 Abs.4 BauGB Anlage 1 eine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet. Dabei werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

3. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Konzeptionelle Beschreibung und städtebauliche Ziele

Wie bereits unter Pkt. 1.1 erwähnt, beabsichtigt der Vorhabenträger im Bereich des Gut Sommereichen 3 Ferienhäuser, 2 Baumhäusern sowie ein Frühstücksraum als Anbau an einem Bestandsgebäude zu errichten, um die Attraktivität des Ferienbauernhofes zu erhöhen und die Wirtschaftlichkeit langfristig zu sichern. Beabsichtigt ist die Errichtung der baulichen Anlagen im direkten Anschluss an den Bestandsgebäuden (Nutzungen). Um hierbei den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu gestalten, ist der Bau der Ferienhäuser auf einer intensiv genutzten Ackerfläche und der Bau des Frühstücksraumes auf einer stark frequentierten Grünfläche, welche unmittelbar an einer Geräte- und Maschinenhalle angrenzt, beabsichtigt. Die Errichtung der Baumhäuser ist innerhalb des Baumbestandes im östlichen Bereich des Vorgabenstandortes geplant. Der Bau soll unter Einbeziehung zweier Altbäume oder alternativ „freistehend“ erfolgen. Die Entscheidung steht in Abhängigkeit der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange.

Folgende Grundflächen und Höhen der geplanten Gebäude sind beabsichtigt:

- Ferienhaus (3 Stück): Grundfläche je Ferienhaus ca. 100 - 125 m², geplante Höhe: 8,0 m
- Baumhaus (2 Stück): Grundfläche je Baumhaus ca. 50 m², geplante Höhe: 15,0 m
- Frühstücksraum: Grundfläche ca. 200 m², geplante Höhe: 9,50 m

Für die Erschließung der Erweiterungsstandorte wird der vor-Ort befindliche Medienbestand genutzt, welcher z.T. erweitert wird.

Neben den geplanten Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die bestehenden Nutzungen dargestellt und festgesetzt¹. Abweichungen in Bezug zu den erteilten Baugenehmigungen sind der Tabelle 1 zu entnehmen.

| Nr. | Datum | Aktenzeichen Baugenehmigung | genehmigte Nutzung | tatsächliche Nutzung |
|-----|------------|-----------------------------|--|---|
| 1 | 24.08.1993 | 93000077 | Errichtung einer Maschinen- und Gerätehalle mit Wohnung | Maschinen- und Gerätehalle, 3 Ferienwohnungen |
| 2 | 13.10.1993 | 93001034 | Errichtung Einfamilienhaus mit Garage | Einfamilienhaus mit Garage + Ferienwohnung |
| 3 | 28.09.1995 | 95001934 | Neubau einer Maschinen- und Gerätehalle | Maschinen- und Gerätehalle |
| 4 | 16.04.1997 | 97000053 | Errichtung Stall-Lagerraum | Pferdestall, Maschinen- und Gerätehalle |
| 5 | 18.04.1997 | 97000227 | Errichtung Einfamilienhaus mit Garage | Einfamilienhaus mit Garage |
| 6 | 15.12.1998 | 98001862 | Errichtung von 2 Blockhäusern | 3 Blockhäuser mit Nebengebäuden |
| 7 | 31.07.2018 | 632.20180705 | Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle | Reit- und Mehrzweckhalle |
| 8 | 15.12.2020 | 632.20203097 | Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle | Putzhalle Pferde |
| 9 | 28.09.2023 | 632.20230965 | Teilbaugenehmigung zum Vorhaben Anbau 1,5geschossig mit Nutzungsänderung, Teilbaugenehmigung bezieht sich auf Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und Herstellung umlaufende Frostschutzschürze und Bodenplatte | Anbau 1,5geschossig, Nutzung als Wohnung |

Tabelle 1: Chronologie der erteilten Baugenehmigungen und Darstellung der tatsächlichen Nutzungen

Die Lage des baulichen Bestandes entsprechend der erteilten Baugenehmigungen (bzw. der tatsächlichen Nutzungen) sowie die Lage der geplanten baulichen Anlagen ist der Abbildung 5 zu entnehmen. Die Zuordnung des Bestandes erfolgt über die Nummerierung in Tabelle 1.

¹Festgelegte grünordnerische Maßnahmen entsprechend den Nebenbestimmungen der Baugenehmigungen, welche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden beachtet.

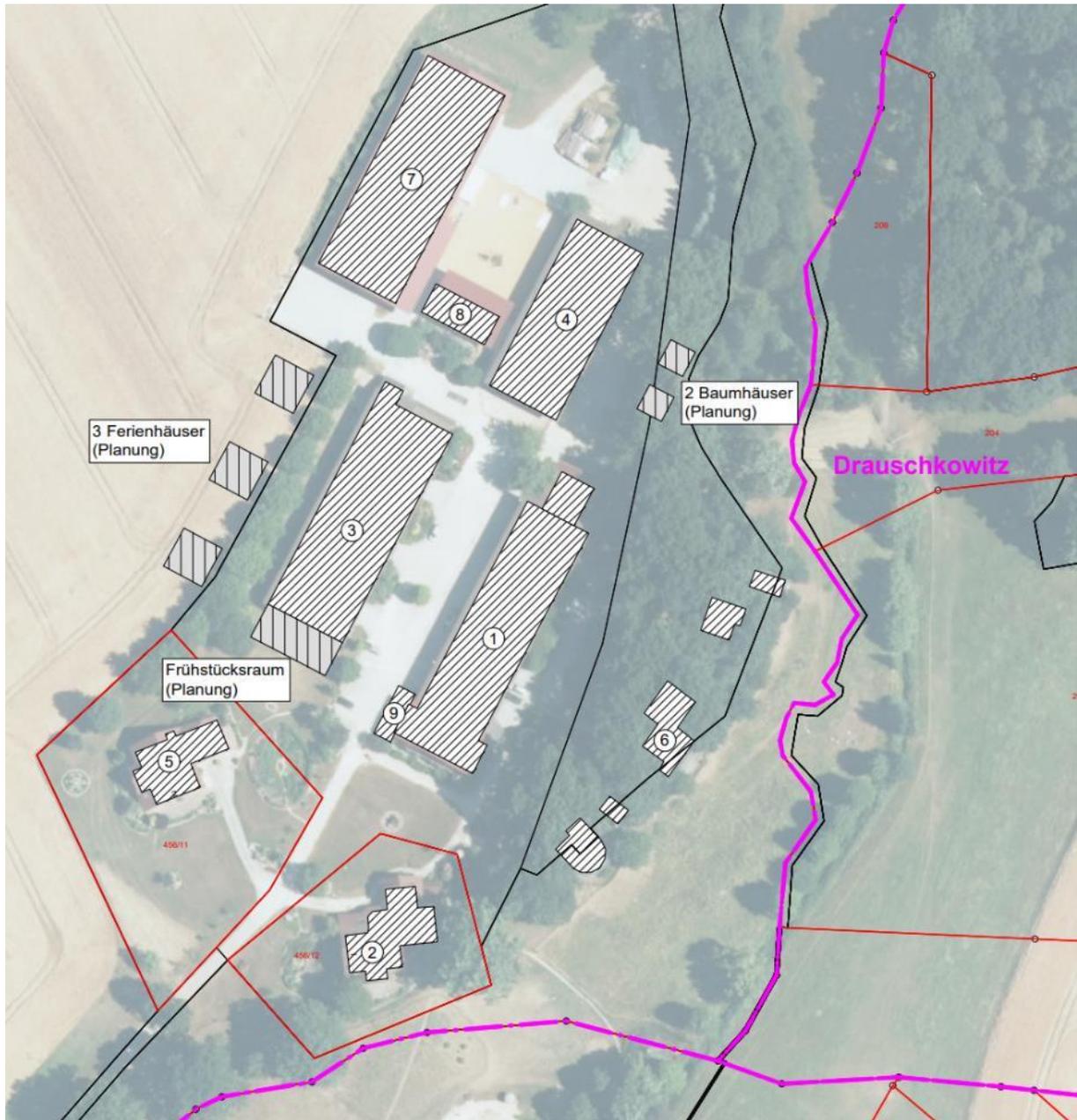


Abbildung 5: Lage des baulichen Bestandes entsprechend der erteilten Baugenehmigungen (tatsächlichen Nutzungen) sowie Lage der geplanten baulichen Anlagen, Quelle Luftbild: <https://www.geodaten.sachsen.de>

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten bzw. bestehenden Nutzungen baurechtlich zu sichern bzw. umsetzen zu können, wird als Art der baulichen Nutzung der besondere Nutzungszweck für das jeweilige Vorhaben festgesetzt. In Summe werden die Vorhaben 14 Einzelflächen (siehe Planzeichnung Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) zugeordnet.

Vorhaben 1 - "Wohnhaus & Ferienwohnung"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus mit einer integrierten Ferienwohnung zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage genehmigt.

Vorhaben 2 - "Wohnhaus"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage genehmigt.

Vorhaben 3 - "Frühstücksraum"

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Gebäudes mit dem Nutzungszweck "Frühstücksraum" zulässig.

- Es handelt sich um einen geplanten Erweiterungsbau an die bestehende Geräte- und Maschinenhalle. Die Grundfläche des Gebäudes soll ca. 200 m betragen.

Vorhaben 4 - "Maschinen- und Gerätehalle"

Innerhalb der Fläche ist Nutzung des Gebäudes als Maschinen- und Gerätehalle zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung wurde die Errichtung einer Maschinen- und Gerätehalle genehmigt.

Vorhaben 5 - "3 Ferienhäuser"

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung von 3 Ferienhäusern zulässig.

- Innerhalb des Vorhabenstandortes ist die Errichtung von 3 Ferienhäuser beabsichtigt. Die Grundfläche eines Gebäudes wird ca. 100 – 125 m² betragen. Um einen Spielraum bei der Errichtung zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit Festsetzung der Baugrenze (20 m x 70 m) ausreichend dimensioniert.

Vorhaben 6 - "Putzhalle Pferde"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Putzhalle für Pferde zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung wurde der Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle genehmigt.

Vorhaben 7 - "Reit- und Mehrzweckhalle"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Reit- und Mehrzweckhalle zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung wurde der Neubau einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle genehmigt.

Vorhaben 8 - "Pferdestall / Maschinen- und Gerätehalle / Auslauf für Pferde"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Pferdestall / Maschinen- und Gerätehalle und die Nutzung der Freifläche als Auslaufläche für Pferde zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung zum Gebäude wurde die Errichtung eines Stall-Lagerraumes genehmigt.

Vorhaben 9 - "2 Baumhäuser"

Innerhalb der Fläche ist die Errichtung von 2 Baumhäusern zulässig.

- Innerhalb des Vorhabenstandortes ist die Errichtung von 2 Baumhäusern beabsichtigt. Die Grundfläche eines Baumhauses wird ca. 50 m² betragen. Um einen Spielraum bei der Errichtung zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche mit Festsetzung der Baugrenze (15,5 m x 25,6 m) ausreichend dimensioniert.
- Die Errichtung der Baumhäuser ist unter Einbeziehung 2er Altbäume geplant. Insofern artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, werden die Baumhäuser auch freistehend errichtet.

Vorhaben 10 - "Ferienhaus"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung mit Akz.: 98001862 wurde die Errichtung von 2 Blockhäusern genehmigt. Im Plangebiet befinden sich in Summe 3 Blockhäuser (Vorhaben 10, Vorhaben 12 und Vorhaben 14)

Vorhaben 11 - "Maschinen- und Gerätehalle"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Maschinen- und Gerätehalle zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung wurde die Errichtung einer Maschinen- und Gerätehalle mit Wohnung.

Vorhaben 12 - "Ferienhaus"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung mit Akz.: 98001862 wurde die Errichtung von 2 Blockhäusern genehmigt. Im Plangebiet befinden sich in Summe 3 Blockhäuser (Vorhaben 10, Vorhaben 12 und Vorhaben 14)

Vorhaben 13 - "4 Ferienwohnungen"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes für 4 Ferienwohnungen zulässig.

- Im Baulichen Bestand befinden sich derzeit 3 Ferienwohnungen sowie eine Wohnung für dauerhaftes Wohnen. Das dauerhafte Wohnen soll zukünftig entfallen.
- Die zulässige Nutzung einer Wohnung wurde im Rahmen der Baugenehmigung mit Akz.: 93000077 zur Errichtung einer Maschinen- und Gerätehalle mit Wohnung erteilt.
- Für den bestehenden Anbau an der Halle liegt lediglich eine Teilbaugenehmigung zum Vorhaben Anbau 1,5geschossig mit Nutzungsänderung vor.

Vorhaben 14 - "Ferienhaus"

Innerhalb der Fläche ist die Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus zulässig.

- Es handelt sich um die derzeit bestehende Nutzung. In der Baugenehmigung mit Akz.: 98001862 wurde die Errichtung von 2 Blockhäusern genehmigt. Im Plangebiet befinden sich in Summe 3 Blockhäuser (Vorhaben 10, Vorhaben 12 und Vorhaben 14)

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl sowie durch die zulässige Gesamthöhe der Gebäude.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) stellt gemäß § 19 BauNVO den Anteil der Baugrundstücksfläche dar, die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut werden kann. Einzubeziehen sind auch Stellplätze mit ihren Zufahrten. Entsprechend der Örtlichkeit und unter Beachtung des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die GRZ auf den Wert von 0,8 festgesetzt².

Gesamthöhe der Gebäude (bauliche Anlagen)

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen im jeweiligen Vorhabenbereich orientiert sich am Gebäudebestand des Gut Sommereichen.

²Die GRZ von 0,8 orientiert sich an der Baugebietskategorie „sonstiges Sondergebiet“, da es sich bei dem Vorhaben um einen Standort handelt, welcher von Mischnutzungen geprägt ist.

Folgende zulässige Gesamthöhen der baulichen Anlagen werden für die 14 Vorhabenbereiche festgesetzt:

| Teilfläche Baugebiet | zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen (gemäß Festsetzung) | aktuelle Gebäudehöhen des baulichen Bestandes |
|--|--|---|
| Vorhabenbereich 1 | 9,70 m ¹ | 9,65 m |
| Vorhabenbereich 2 | 10,50 m ¹ | 10,45 m |
| Vorhabenbereich 3 | 9,50 m ¹ | - |
| Vorhabenbereich 4 | 9,50 m ¹ | 9,50 |
| Vorhabenbereich 5 | 8,00 m ¹ | - |
| Vorhabenbereich 6 | 7,50 m ¹ | 7,35 m |
| Vorhabenbereich 7 | 9,80m ¹ | 9,75 m |
| Vorhabenbereich 8 | 9,50 m ¹ | 9,20 m |
| Vorhabenbereich 9 | 15,00 m ¹ | - |
| Vorhabenbereich 10 | 7,80 m ² | 7,75 m |
| Vorhabenbereich 11 | 9,80 m ¹ | 9,70 m |
| Vorhabenbereich 12 | 6,80 m ² | 6,65 m |
| Vorhabenbereich 13 | 9,80 m ¹ | 9,70 m |
| Vorhabenbereich 14 | 7,30 m ² | 7,15 m |
| ¹ Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt HP1 mit einer Höhe von 246,60 m gemäß dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. ¹ Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt HP2 mit einer Höhe von 244,50 m gemäß dem Höhenreferenzsystem DHHN2016. | | |

Tab. 2: Übersicht der zulässigen Gebäudehöhen innerhalb der Teilflächen des Baugebietes

- Für technologische Aufbauten (Abluftanlagen o.ä.) sind auf max. 5 v.H. der überbaubaren Grundstücksfläche Überschreitungen der Bauhöhen zulässig.

3.2.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im jeweiligen Vorhabenbereich wird durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert.

3.2.4 Stellplätze

Stellplätze für die Bedarfsdeckung innerhalb des Vorhabenstandortes sind innerhalb den privaten Verkehrsflächen sowie ausnahmsweise in den Vorhabenbereichen 4 und 5 zulässig.

3.2.5 Nebenanlagen

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

3.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen sind innerhalb der Planzeichnung definiert. Sie werden um die Bestandsgebäude sowie die geplanten Erweiterungsbauten herum, unter Einhaltung eines Abstandes, welcher einen Gestaltungsspielraum im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässt, gelegt.

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

Die Festsetzung der zulässigen Dachformen im jeweiligen Baugebiet (Flachdach – FD, Pultdach – PD, Satteldach – SD, Walmdach – WD, Zeltdach –ZD) und Dachneigungen (0° bis 48°) orientiert sich an der Gestaltung der bestehenden Bebauung.

3.4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind Anlagen an oder auf der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise umschließen und es damit nach außen abgrenzen. Solche Einfriedungen sind im Plangebiet entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Um Kleintieren eine Passage zu gewährleisten, ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten.

3.4.3 Oberflächengestaltung neu zu errichtender Stellplätze

Neu zu errichtende PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Hierbei können Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen verwendet werden.

3.4.4 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.

3.5 grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung umweltrelevanter Belange

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).

3.5.1 grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Regelung, der Reduzierung bzw. der Vermeidung des Eingriffs in das Natur- und Landschaftspotenzial innerhalb des Plangebietes. Sind in den textlichen Festsetzungen keine Maßnahmen getroffen, so sind die bestehenden Grünflächen in ihrem status quo zu erhalten und geplante Grünflächen zweckmäßig zu begrünen. Hierbei erfolgt keine Festlegung zu einem bestimmten Entwicklungsziel bzw. keine Festlegung von Pflegezeiträumen.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lagerplatz" sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Produkte und Baumaterialien
 2. das Abstellen landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge
- Die Fläche wird aktuell als Lagerfläche für landwirtschaftliche Erzeugnisse bzw. zum Abstellen von Maschinen genutzt.

Pflanzbindung –private Grünflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung (hier Hecken, Baumreihen sowie Baumgruppen) sowie die festgesetzten Einzelbäume sind in ihrer derzeitigen Eigenart als Einzelbaum, Baumgruppe bzw. Baumreihe zu erhalten. Die Entnahme einzelner Bäume ist ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese sind im Vorfeld bei der Gemeinde Doberschau-Gaußig anzuzeigen. Entnommene Bäume sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen zu ersetzen. Als Ersatz sind Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen.

- Die Festsetzung dient dem Erhalt der vorgefundenen Gehölzstrukturen (Biotope).
- Zusätzlich sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Fauna

Im Bereich des Vorhabenstandortes kann ein Vorkommen von Amphibien-, Reptilien-, Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden, welche die vorhandenen Habitatstrukturen als Sommer- und Winterquartier bzw. als Bruthabitat nutzen. Zum Schutz der vorkommenden Arten sind während der Durchführung von Baumaßnahmen folgende Maßnahmen verbindlich umzusetzen:

1. Von Baumaßnahmen beanspruchte Gebäude und Gehölze sind im Vorfeld durch einen Artexperten 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 Artexperten 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.

2. Das Entfernen von Gehölzen innerhalb der privaten Grünflächen sowie 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).
3. Erforderliche Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten im Bereich bestehender Grünflächen bzw. landwirtschaftlich genutzter Flächen des Vorhabenstandortes sind außerhalb der Laichwanderungszeit der Amphibien (Monate Februar, März und April) durchzuführen. Von den Bauzeiträumen kann abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch einen Artexperten nachgewiesen wird, dass die betroffenen Lebensräume keine Relevanz für Amphibien aufzeigen.
4. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen/Tötungsdelikten von Reptilien sind die Flächen im Vorfeld erforderlicher Geländemodellierungs-/regulierungsarbeiten durch einen Artexperten auf ein Vorkommen zu überprüfen. Wird ein Vorkommen bestätigt, ist dessen Abfang in Abstimmung mit dem Sachgebiet Naturschutz des Umwelt- und Forstamtes des Landkreises Bautzen im Vorkommensbereich erforderlich. Ein erster Abfangzeitraum muss zwingend in der Hauptaktivitätszeit und vor der Eiablage (zwischen März und Mitte Mai) erfolgen. Entsprechend der Populationsgröße und dem Fangenerfolg ist ggf. ein zweiter Abfang ab Mitte August durchzuführen. Um ein Wiedereinwandern der Reptilien in die Baugebiete zu verhindern, ist vor dem Abfang ein Reptilienschutzzaun zu errichten. Die abgefangenen Tiere sind in ungestörte Bereiche des Vorhabenstandortes zu verbringen.
5. Alle in den Pkt. 1 bis 4 aufgeführten 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.

3.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Entsprechend dem Ergebnis der durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz kann für den Vorhabenstandort konstatiert werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens ein Kompensationsdefizit von ca. -526 WE zu verzeichnen ist. Das Defizit ist unter Berücksichtigung des Vorhabenstandortes vertretbar und resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung des Saumbereiches der bestehenden Obstbaumreihe im Bereich des Standortes des Vorhaben 6 des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Errichtung von 3 Ferienhäuser. Die Obstgehölze selbst bleiben von dem Vorhaben unberührt.

3.5.3 Archäologie & 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.

3.5.4 Altlasten, Abfall und Bodenschutz

Altlasten / Abfall

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis frei von Bodenbelastungen. Werden dennoch bei Aushubarbeiten 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 (SächsKrWBodSchG) zu unterrichten. Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne SächsKrWBodSchG 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.

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 Fremd-stoffen 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.

3.5.5 Wasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Bereich des Vorhabenstandortes 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 dem Umwelt- und Forstamt Sachgebiet Wasser des Landkreises Bautzen und dem Wasserversorger (Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH) anzuzeigen.

- Aktuell erfolgt der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den im Bebauungsplangebiet errichteten Versickerungsflächen/Versickerungsteich.

3.5.6 Immissionsschutz

Bei geplanter Aufstellung von Luft-Wärmepumpen wird vorsorglich die Einholung einer schalltechnischen Beratung im Vorfeld empfohlen.

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 StrISchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153-158 StrISchV) 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. SONSTIGE PLANUNGSRELEVANTE HINWEISE

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.

Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser, dass den mikrobiologischen und chemischen Grenz- und Richtwertabforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV) entspricht (in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159), ist zu sichern.

Arbeitsstättengestaltung

Die Bemessung, Einrichtung und Ausstattung der sanitären und sozialen Anlagen hat auf der Grundlage der jeweiligen Arbeitsstätten-Richtlinien sowie der VDI-Richtlinie 6000 B- 2 – Ausstattung von und mit Sanitärräumen - Arbeitsstätten und Arbeitsplätze – zu erfolgen. Handwaschbecken in Toilettenvorräumen sind mit Seifenspendern und hygienisch unbedenklichen Händetrocknungsmöglichkeiten. Türen zu WC-Räumen sollten nach außen aufschlagen, um im Notfall eine Öffnung von außen zu ermöglichen.

Gestaltung und Bauausführung im Plangebiet (barrierefreies Bauen)

Bei der Gestaltung und Bauausführung des Plangebiets sind die DIN 18040-1 und die DIN 18040-2, die DIN 18024-1, 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.

Baugrunduntersuchungen

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- GeoIDG). 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>).

Rettungshöhen bei Baumhäusern

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig weist bei der Errichtung von Baumhäusern darauf hin, dass eine gesicherte Rettungshöhe von 8 m besteht. Darüber hinaus gehende Rettungshöhen sind separat zu bewerten und führen zu weiteren Anforderungen an die Ausführung (Rettung nur mit Hubsteiger und nötigen Aufstellflächen möglich).

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehr

PKW

Die Erschließung des Vorhabenstandortes für den Verkehr erfolgt über die private Zuwegung des Gut Sommereichen aus südlicher Richtung, welche an die „Golenzer Straße“ (öffentlich gewidmete Straße im Flurstück 383 der Gemarkung Gaußig verlaufend) angebunden ist.

Stellplätze für PKW

Im Plangebiet sind derzeit 19 Stellplatzflächen für PKW ausgewiesen. In Abhängigkeit der geplanten Nutzungserweiterung ist die Errichtung bzw. Ausweisung zusätzlicher Stellplätze beabsichtigt. Zu beachten ist hierbei, dass dies nur im Bereich bestehender Verkehrsflächen bzw. in den Vorhabensbereichen 4 und 5 zulässig ist.

ÖPNV

Die nächstliegende, fußläufig erreichbare Bushaltestelle „Gaußig – Kleingaußig“ befindet sich in ca. 950 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

Erschließung Trinkwasser

Der Vorhabenstandort ist mit Trinkwasser erschlossen.

Hinweis der Gemeinde Doberschau-Gaußig

Aktuell erfolgt die Trinkwasserversorgung für die bestehenden Vorhaben über das öffentliche Trinkwassernetz. Anschlusskapazitäten für die in der Erweiterung hinzukommenden Teilvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind vorab mit den Kreiswerken Bautzen abzustimmen.

Erschließung Schmutzwasser

Der Vorhabenstandort ist mit Abwasser dezentral erschlossen. Das anfallende Abwasser wird zukünftig in das bestehende Abwasserbeseitigungssystem des Vorhabenstandortes eingeleitet.

- Der Vorhabenträger prüft im Zusammenhang mit der Erweiterung des Vorhabenstandortes, ob die Abwasserbehandlungsanlage erweitert werden muss.

Erschließung Regenwasser

Wie in Pkt. 3.5.5 dargestellt, wird das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser im Bereich des Vorhabenstandortes analog der Bestandssituation zur Versickerung gebracht.

- Aktuell wird das anfallende Niederschlagswasser des Vorhabenstandortes auf grundstückseigenen Grünflächen (Versickerungsflächen, Versickerungsteich) zur Versickerung gebracht. Hierbei wird u.a. das vorhandene Leitungsnetz genutzt.

Erschließung Gas

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine Gasleitungen.

Erschließung Strom

Der Vorhabenstandort ist mit Strom erschlossen. Teilweise wird der Bedarf aus Eigenerzeugung (Photovoltaik) gedeckt.

Erschließung Telekommunikation

Der Vorhabenstandort ist mit Telekommunikation erschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Vorhabenstandortes ist gesichert. Änderungen mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich nicht.

5.3 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung des Gutes Sommereichen wurde ursprünglich der Teich, welcher südlich des Gut Sommereichen (außerhalb des Bebauungsplangebietes) liegt, angelegt. Entsprechend dessen Lage kann das Gut Sommereichen in einem Umkreis von 300 m mit Löschwasser versorgt werden.

Nach Auskunft der Gemeindewehrleitung ist innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Wasserentnahmestelle mit einem Fassungsvermögen von 96 m³ (Bedarf für das Vorhaben 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) vorzuhalten, die jederzeit eine Wasserentnahme ermöglicht. An der Entnahmestelle sind entsprechend Aufstell-/ Bewegungsflächen für die Feuerwehr auszubilden. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr bzw. Gemeindewehrleitung ist jederzeit möglich.

6. FLÄCHENBILANZ

| | |
|--|--------------------------------|
| Geltungsbereich B-Plan | 35.605 m² |
| | |
| Festsetzung im B-Plan | Fläche in m² |
| Flächen mit besonderen Nutzungszweck (Vorhaben 1 – 14) | 13.800 m ² |
| private Verkehrsflächen | 7.329 m ² |
| private Grünflächen | 14.476 m ² |

Tabelle 3: Flächenbilanz im Bebauungsplangebiet

7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Doberschau-Gaußig und dem Vorhabenträger festgelegt sind.

Der Vertrag nimmt u.a. folgende Regelungen auf:

- Durchführung des Vorhabens innerhalb eines festgelegten Zeitraumes
- bei Verwirklichung des Vorhabens sind alle planungsrelevanten Auflagen und Hinweise aus dem Bauleitplanverfahren sowie die festgesetzten Nutzungen zu erfüllen
- der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen
- der Vorhabenträger wird alle Maßnahmen zur Erschließung seines Grundstückes durchführen und alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen einholen und nachweisen