

Beratungsfolge				
Name des Ausschusses bzw. Gemeinderat	Sitzung am	TOP	Ausschuss/Gemeinderat hat * empfohlen * beschlossen * zurück verwiesen	öffentlich / nicht öffentlich
Technischer Ausschuss	10.09.2026	4		öffentlich

Thema

Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan „Großdubrau- A.-Bebel-Straße 30“
1. Abwägung Stellungnahmen zum Vorentwurf i. d. F. vom 02.10.2025

Beschlusstext:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat Großdubrau, folgenden Beschluss zu fassen (Abwägungsbeschluss):

Der Gemeinderat Großdubrau hat auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses vom 10.09.2026 sowie der heutigen Beratung die während der öffentlichen Auslegung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Großdubrau- August-Bebel-Straße 30“ in der Fassung vom 02.10.2025 fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB geprüft und entsprechend dem beigefügten Abwägungsprotokoll vom 30.07.2026 gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im beigefügten Abwägungsprotokoll dargestellt, welches Bestandteil dieses Beschlusses ist (Anlage 1).

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses vom 10.09.2026, der heutigen Beratung und entsprechend des vorgenannten Abwägungsprotokolls, bestimmte Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, vom Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen, spätestens zum Ende des Bauleitplanverfahrens.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Technischen Ausschusses: 7 + Bürgermeister
davon anwesend:
Ja - Stimmen:
Nein - Stimmen:
Stimmenthaltungen:

Bemerkungen: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung war ... Mitglied des Technischen Ausschusses von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Großdubrau, den 11.09.2026

Hardy Glausch
Bürgermeister

Siegel

Haushaltsmäßige Veranschlagung

im

-Produkt

-Kostenstelle

-Konto

-Maßnahme

Bearbeitungsvermerk:

veröffentlicht am:

Ausgabe:

im Elektronischem Amtsblatt der Gemeinde Großdubrau gemäß

Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Großdubrau vom 22.03.2024

Beratungsfolge				
Name des Ausschusses bzw. Gemeinderat	Sitzung am	TOP	Ausschuss/Gemeinderat hat * empfohlen * beschlossen * zurück verwiesen	öffentlich / nicht öffentlich
Technischer Ausschuss	10.09.2026	4		öffentlich

Thema

Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan „Großdubrau- A.-Bebel-Straße 30“
2. Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf

Beschlusstext:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat Großdubrau, folgenden Beschluss zu fassen (Billigungs- und Offenlagebeschluss):

Der Gemeinderat stellt auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses vom 10.09.2026 sowie der heutigen Beratung fest, dass die Abwägungs-Hinweise und -Anregungen in der Planfassung vom 30.07.2026 bereits eingearbeitet sind.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Großdubrau- August-Bebel-Straße 30“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B), Begründung mit integriertem Umweltbericht (Teil C) sowie Anlagen 1-3 in der Fassung vom 30.07.2026.

Er beschließt, diesen Entwurf und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt zu geben, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Technischen Ausschusses: 7 + Bürgermeister
davon anwesend:

Ja - Stimmen:

Nein - Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkungen: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung war ... Mitglied des Technischen Ausschusses von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Großdubrau, den 11.09.2026

Hardy Glausch
Bürgermeister

Siegel

Haushaltsmäßige Veranschlagung

im

-Produkt

-Kostenstelle

-Konto

-Maßnahme

Bearbeitungsvermerk:

veröffentlicht am:

Ausgabe:

im Elektronischem Amtsblatt der Gemeinde Großdubrau gemäß

Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Großdubrau vom 22.03.2024

Beratungsfolge				
Name des Ausschusses bzw. Gemeinderat	Sitzung am	TOP	Ausschuss/Gemeinderat hat * empfohlen * beschlossen * zurück verwiesen	öffentlich / nicht öffentlich
Technischer Ausschuss	10.09.2026	4		öffentlich

Thema

Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan „Großdubrau- A.-Bebel-Straße 30“
3. Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan

Beschlusstext:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat Großdubrau, folgenden Beschluss zu fassen (Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan):

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großdubrau- August-Bebel-Straße 30“ den Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern.
Im gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche dargestellt und muss entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Technischen Ausschusses: 7 + Bürgermeister
davon anwesend:

Ja - Stimmen:

Nein - Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkungen: Aufgrund des § 20 der Sächsischen Gemeindeordnung war ... Mitglied des Technischen Ausschusses von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Großdubrau, den 11.09.2026

Hardy Glausch
Bürgermeister

Siegel

Haushaltsmäßige Veranschlagung

im **-Produkt** **-Kostenstelle** **-Konto** **-Maßnahme**

Bearbeitungsvermerk:

veröffentlicht am:

Ausgabe:

im Elektronischem Amtsblatt der Gemeinde Großdubrau gemäß
Bekanntmachungssatzung der Gemeinde Großdubrau vom 22.03.2024

Sitzung des Technischen Ausschusses vom 10.09.2026

öffentlicher Teil

Beratungsgegenstand TOP 4

Beratung und Beschlussempfehlung zum Bebauungsplan „Großdubrau- A.-Bebel-Straße 30“

1. Abwägung Stellungnahmen zum Vorentwurf i. d. F. vom 02.10.2025
2. Billigungs- und Offenlagebeschluss zum Entwurf
3. Änderungsbeschluss zum Flächennutzungsplan

Inhalt der 1. Beschlussempfehlung:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat Großdubrau, folgenden Beschluss zu fassen:

Inhalt der Beschlussfassung (Abwägungsbeschluss):

Der Gemeinderat Großdubrau hat auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses vom 10.09.2026 sowie der heutigen Beratung die während der öffentlichen Auslegung zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Großdubrau- August-Bebel-Straße 30“ in der Fassung vom 02.10.2025 fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB geprüft und entsprechend dem beigefügten Abwägungsprotokoll vom 30.07.2026 gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist im beigefügten Abwägungsprotokoll dargestellt, welches Bestandteil dieses Beschlusses ist (Anlage 1).

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses vom 10.09.2026, der heutigen Beratung und entsprechend des vorgenannten Abwägungsprotokolls, bestimmte Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, vom Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen, spätestens zum Ende des Bauleitplanverfahrens.

Inhalt der 2. Beschlussempfehlung:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat Großdubrau, folgenden Beschluss zu fassen:

Inhalt der Beschlussfassung (Billigungs- und Offenlagebeschluss):

Der Gemeinderat stellt auf Grundlage der Beschlussempfehlung des Technischen Ausschusses vom 10.09.2026 sowie der heutigen Beratung fest, dass die Abwägungs-Hinweise und -Anregungen in der Planfassung vom 30.07.2026 bereits eingearbeitet sind.

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Großdubrau- August-Bebel-Straße 30“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textlichen Festsetzungen (Teil B), Begründung mit integriertem Umweltbericht (Teil C) sowie Anlagen 1-3 in der Fassung vom 30.07.2026.

Er beschließt, diesen Entwurf und die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt zu geben, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Inhalt der 3. Beschlussempfehlung:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat Großdubrau, folgenden Beschluss zu fassen:

Inhalt der Beschlussfassung (Änderung zum Flächennutzungsplan):

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großdubrau-August-Bebel-Straße 30“ den Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern. Im gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche dargestellt und muss entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Erläuterung:

- mündliche Erläuterung durch Herrn Wenzk (Büro LandStadt Entwicklung) –

Am 10.06.2006 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau bekannt gemacht, welcher im Geltungsbereich des B-Plans „Großdubrau- August-Bebel-Straße 30“ Grünfläche ausweist und bisher unverändert ist.

Am 23.10.2025 beschloss der Gemeinderat, für Teile des damaligen Flurstücks 676a der Gemarkung Großdubrau einen Bebauungsplan aufzustellen, heute Flurstück 676/21. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung verbessert und eine bauliche Nachnutzung für die Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage ermöglicht werden.

Der Gemeinderat Großdubrau hat am 23.10.2025 den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ (mit Stand vom 02.10.2025) gebilligt. Im Zeitraum vom 30.10.2025 bis zum 01.12.2025 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2025 bis zum 25.11.2025 beteiligt.

Sämtliche vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden ausgewertet und im vorliegenden Abwägungsvorschlag vom 30.07.2026 zusammengestellt.

Im Ergebnis gibt es gegenüber dem Vorentwurf verschiedene Änderungen in Planzeichnung, Text und Begründung sowie das Abwägungsprotokoll, jeweils mit Stand 30.07.2026.

Planzeichnung (Teil A)

1. Die Zweckbestimmung „Stellplätze“ unmittelbar an der K-Straße wurde entfernt
2. Die Baugrenze entlang der nördlichen Flurstücksgrenze von Nr.676/21 ist 3,0m von der Flurstücksgrenze zur K-Straße entfernt.
3. An der Grenze zwischen Nr. 676/21 und 780 bzw. 770 wird eine private Verkehrsfläche ausgewiesen, damit wird die verkehrsmäßige Erschließung der beiden Teilflächen von Flurstück 676/21 gesichert.

Text (Teil B)

Bei **B I** wurden die Punkte 1.9- 1.11 hinzugefügt.

Bei **B Hinweise** wurde beim Radonschutz ergänzt und Immissionsschutz, Baugrund und Archäologie hinzugefügt.

Redaktionelle Fehler wurden beseitigt.

Teil C- Begründung- ist umfangreicher geworden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im **Parallelverfahren**, d.h. der Flächennutzungsplan ist parallel zum B-Plan entsprechend zu ändern.

Im August 2026 wurde der städtebauliche Vertrag nach §11 BauGB zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planung zwischen Gemeinde und Familie Stahr unterzeichnet. Die Planungskosten werden vom Eigentümer getragen, die Gemeinde trägt die formellen Verfahrensaufwendungen.

Finanzierung

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt sind nicht erkennbar.



Hardy Glausch
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“ mit Stand vom 30.07.2026 umfasst folgende Unterlagen:

- Planteil A - zeichnerische Festsetzungen = Planzeichnung
- Planteil B - textliche Festsetzungen
- Planteil C – Begründung mit integriertem Umweltbericht
- Anlage 1 – Grünordnungsplan
- Anlage 2 – Baugrundgutachten
- Anlage 3 – Umweltbezogene Stellungnahmen

Aufgrund des Umfangs der Unterlagen werden die mit * gekennzeichneten wie folgt zur Verfügung gestellt:

- Onlinenutzer – digital auf der Homepage
- bei vorliegender Einverständniserklärung (Verzicht bei mehr als 40 Seiten Anlage je TOP) – per Mail
- ohne vorliegende Einverständniserklärung in gedruckter Version

Anlage 1 *	• 20260730 Abwägungsprotokoll Stand 30.7.26
Anlage 2	• 20260730 Planteil A mit Legende
Anlage 3 *	• 20260730 Planteil B Text
Anlage 4 *	• 20260730 Planteil C Begründung
Anlage 5 *	• 20260730 Anlage 1 GOP
Anlage 6 *	• 20260730 Anlage 2 Baugrund
Anlage 7 *	• 20260730 Anlage 3 umweltbezogene Stellungnahmen

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
--	-------------------------------	---------------	------------------------------------

Abwägungsvorschlag zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“, Gemeinde Großdubrau

Farbcodierung: Änderung in Planteil A, Änderung in Planteil B, Änderung in Planteil C, steht noch in Frage/Abstimmungsbedarf/Gutachten
 Farbcodierung: „unwichtiger“ Belang/Fülltext, „wichtiger“ Belang

Vorentwurf i.d.F.v. 02.10.2025	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.10.2025 bis 01.12.2025 Behörden und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2025 bis 25.11.2025
--------------------------------	---

Nicht abgegebene Stellungnahmen:

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
1	Landesdirektion Sachsen, Dienstsitz Dresden Ref. Stadtentwicklung, Raumordnung 25.11.2025 AZ: 34-2417/88/27	nach Prüfung des o. g. Bebauungsplanes anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende raumordnerische Stellungnahme ab: Für die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sind keine Konflikte mit den Erfordernissen der Raumordnung ¹ erkennbar.	Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Begründung Sachverhalt Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus sowie eine Physiotherapie geschaffen werden. Dafür wird die Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage nachgenutzt. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 676/21 der Gemarkung Großdubrau mit einer Fläche von ca. 3.000 m². Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau ist das Plangebiet des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu ändern.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		<u>Rechtliche Grundlagen</u> - Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013) vom 14. August 2013 (Sächs-GVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013; - Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz- Niederschlesien, wirksam seit 26. Oktober 2023 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 43/2023	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		<u>Raumordnerische Bewertung</u>	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens sind insbesondere die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes 2013 sowie die raumordnerischen Erfordernisse aus dem Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien. Die Gemeinde Großdubrau ist Teil des grundzentralen Verbundes Radibor-Großdubrau-Malschwitz. Der Vorhabenstandort befindet sich im Gemeindehauptort der Gemeinde Großdubrau und damit in einem Versorgungs- und Siedlungskern gemäß Ziel 1.3.2 Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien i.V.m. Ziel 2.2.1.2 LEP 2013.	
		Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 nur in Ausnahmefällen zulässig ist, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Im weiteren Verfahren ist die Begründung des Bebauungsplanes um eine Darstellung der Auslastung rechtskräftiger Bebauungspläne sowie Baulücken im Gemeindegebiet zu ergänzen und die Notwendigkeit dieser Bauleitplanung bzw. der Ausnahmefall entsprechend Ziel 2.2.1.4 LEP 2013 zu begründen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Auftraggeber kann sich keine andere Fläche besorgen, ihm gehört dieses Grundstück und es soll entwickelt werden → daher keine Ergänzung, nach der Entwurfsbeteiligung wird die Stellungnahme abgeglichen
		Aufgrund des geringen Umfangs der vorliegenden Planung und der Anbindung an die bestehende Wohnbebauung stehen der Planung, unter Beachtung der o.g. Hinweise, keine raumordnerische Erfordernisse nicht entgegen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		<u>Hinweise</u> Wir bitten Sie, uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens (Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) im Rahmen der gesetzlichen Mitteilungspflicht der Gemeinden gemäß § 18 SächsLPIG zu informieren. Die Mitteilungen und Auskünfte sind in digitaler Form als Geodaten zu übermitteln, wenn sie in dieser Form verfügbar sind.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Die Mitteilungspflicht gemäß § 18 SächsLPIG wird eingehalten.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
2	Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien 18.11.2025 AZ: 61.2448.32-10	Aus regionalplanerischer Sicht wird zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“ wie folgt Stellung genommen: Ziel der angestrebten Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus sowie eine Praxis für Physiotherapie, welche auf einer Fläche an der August-Bebel-Straße, die ehemals als Kleingärten genutzt wurde, entstehen sollen.	Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien trifft keine raumordnerische zeichnerische Festlegung für das Bebauungsplangebiet.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Hinsichtlich der Vorbelastung der Fläche entspricht das Bauvorhaben dem Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP), wonach brachliegende und brachfallende Bauflächen zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die geplante Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aber in Anbetracht der Größe des Plangebietes, der städtebaulich gut integrierten Lage sowie der Nachnutzung eines bereits baulich genutzten Grundstücks bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz - Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit. Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
3	Landratsamt Bautzen, Bauaufsicht 02.12.2025 AZ: 621.41.P1418	der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:	
		1. Kreisentwicklungsamt <u>Sachgebiet Strategische Entwicklungen:</u> Im weiteren Verfahren sollten Angaben zur geplanten Anzahl an Wohneinheiten erfolgen, auch vor dem Hintergrund, dass eine Bezifferung der notwendigen Stellplatzflächen erfolgen kann und somit eine Prüfung möglich ist, ob die bislang vorgesehene Fläche hierfür ausreicht.	Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		2. Untere Immissionsschutzbehörde Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine prinzipiellen Bedenken gegen die Entwicklung des Bebauungsplans.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Bei der Planung sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, hervorgerufen durch den Verkehr auf der August-Bebel-Straße K7210, zu berücksichtigen. Die folgenden Werte (Verkehrsprognose 2025) können der Orientierung dienen. Bei einer Verkehrsbelegung von ca. 1200 Fahrzeugen mit einem Lkw-Anteil von 2 % kommt es zu folgenden Beurteilungspegeln L _r - in einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte: tags L_r = 58,3 dB(A), nachts 50,7 dB(A) - in einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte: tags L_r = 56,1 dB(A), nachts 48,4 dB(A) - in einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte: tags L_r = 54,0 dB(A), nachts 46,4 dB(A) Das bedeutet, dass in einem Abstand von 10 m der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit 49 dB(A) deutlich überschritten ist. Im Abstand von 15 m sind immer noch die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. Die Begründung wurde unter Punkt 4.8 Immissionsschutz um Inhalte zu dem Verkehrslärm der K 7210 / August-Bebel-Straße ergänzt. Dort werden die durch die Untere Immissionsschutzbehörde benannten Beurteilungspegel dargestellt und bewertet. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im straßennahen Bereich wird die nördliche Baugrenze um mehr als 15 m von der Fahrbahnkante abgerückt festgesetzt, sodass eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist. →Auseinandersetzung mit Verkehrslärm (z. B. Hinweise/Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen) - konkrete Festsetzungen oder Hinweise zu Verkehrslärm aus der August-Bebel-Straße (z.B.: Schlafräume auf ruhiger Seite, Schallschutzfenster, ggf. schallgedämmte Lüftung) -

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		(maßgebliches Kriterium für den Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm bei der Entwicklung von B-Plänen) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten.	- dargestellte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (insbesondere nachts) bearbeiten
		In der DIN 18005 Beiblatt 1 ist außerdem der Beurteilungspegel von 45 dB(A) angegeben, bei dem selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Nachtschlaf häufig nicht mehr möglich ist. (Dies wäre eine Begründung z. B. für die Forderung nach einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung in schutzbedürftigen Räumen zur fensterunabhängigen Belüftung.)	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. Die Begründung wurde unter Punkt 4.8 Immissionsschutz ergänzt. Darin wird ausgeführt, dass nach DIN 18005 Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) nachts ein ungestörter Nachtschlaf bei teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr gewährleistet ist. Durch das Abrücken der nördlichen Baugrenze um mehr als 15 m von der Fahrbahnkante wird dem Belang planerisch Rechnung getragen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. → Hinweis oder Festsetzung zur fensterunabhängigen Lüftung in schutzbedürftigen Räumen - Hinweise zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder zur Sicherung des Nachtschlafs
		Zusätzlich sollte der folgende Punkt als Hinweis aufgenommen werden: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. Der Hinweis zu Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen wird in die Planunterlagen übernommen. Die Anforderungen werden als Hinweis zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen. Eine Reduzierung der Abstände bleibt nur bei gutachterlichem Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte möglich. Es erfolgen Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen, die Begründung behandelt den Lärmschutz unter Punkt 4.8 Immissionsschutz. → Aufnahme des Hinweises zum Lärmschutz bei gebäudetechnischen Anlagen einschließlich Abstandsregelung bzw. Gutachternachweis

Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme																
	<table><thead><tr><th>Schallleistungspegel [dB(A)]</th><th>Abstand [m]</th></tr></thead><tbody><tr><td>59</td><td>20</td></tr><tr><td>57</td><td>15</td></tr><tr><td>53</td><td>10</td></tr></tbody></table> Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.	Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]	59	20	57	15	53	10	- Hinweis zu Abständen von Luftwärmepumpen, Klimaanlage o. Ä. - Verweis auf DIN 4109 bzw. TA Lärm folgender Punkt soll als Hinweis aufgenommen werden: Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten): <table><thead><tr><th>Schallleistungspegel [dB(A)]</th><th>Abstand [m]</th></tr></thead><tbody><tr><td>59</td><td>20</td></tr><tr><td>57</td><td>15</td></tr><tr><td>53</td><td>10</td></tr></tbody></table> Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.	Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]	59	20	57	15	53	10
Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]																	
59	20																	
57	15																	
53	10																	
Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]																	
59	20																	
57	15																	
53	10																	
	3. Straßen- und Tiefbauamt Aus dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes geht hervor, dass die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße K 7210 über zwei Zufahrten erfolgen soll, obwohl nur eine bestehende Zufahrt vorhanden ist. Deshalb schlägt das Straßen- und Tiefbauamt vor im Bebauungsplan festzuschreiben, dass	Belange werden zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt wird die Begründung ergänzt und dargelegt wie sich zwei voneinander getrennte Zufahrten auf das Gebiet auswirken.																

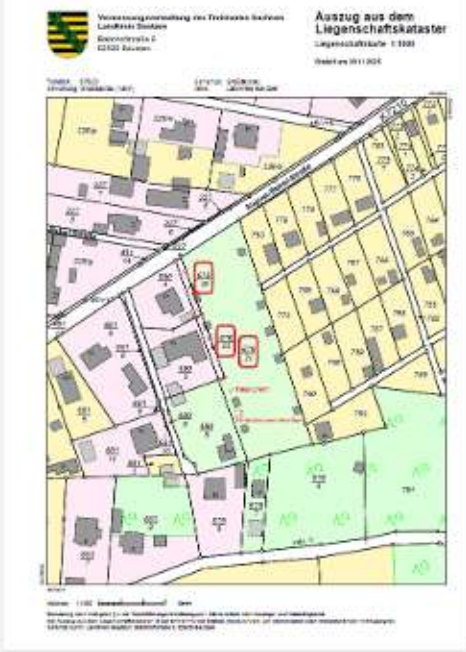
	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		die verkehrstechnische Erschließung ausschließlich über diese bestehende Zufahrt unter Einhaltung der Anforderungen des § 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 7 der Sächs-GarStellplVO (Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung) zu erfolgen hat. Möglicherweise geplante direkt an die Fahrbahn der Kreisstraße K 7210 angeschlossene Parkflächen oder Stellflächen werden abgelehnt. Ein separater Zugang zum Plangebiet kann vorgesehen werden.	
		Weiterhin ist im Bebauungsplan klarzustellen, dass im öffentlichen Raum nur die Medienträger Arbeiten zur Verlegung von Leitungen nach einer vertraglichen Regelung mit der Straßenbaubehörde, hier das Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen für die Fahrbahn der Kreisstraße, durchführen dürfen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in den textlichen Festsetzungen unter Erschließung: „Arbeiten an Leitungen im Bereich der Kreisstraße sind nur nach vertraglicher Regelung zwischen den Medienträgern und dem Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen durchzuführen.“
		Im Bebauungsplanentwurf fehlen Aussagen, dass möglicherweise bestehende Ansprüche aus Gründen der Lärmvorsorge bzw. des Lärmschutzes gegen den Straßenbaulastträger ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass ggf. notwendiger Lärmschutz durch die jeweiligen Bauherren sowie von den Nutzern auf eigene Kosten zu realisieren ist.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in den textlichen Festsetzungen unter Erschließung/Immissionen: „Ansprüche auf Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes gegenüber dem Straßenbaulastträger aufgrund von Verkehrsgerauschen sind ausgeschlossen; ggf. erforderliche Maßnahmen des Lärmschutzes sind durch die jeweiligen Bauherren sowie Nutzer eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu realisieren.“
		Diese Forderungen dienen der Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Wahrung der Ausbauabsichten und der Straßenunterhaltung als auch der Abwehr von Ansprüchen gegenüber dem Straßenbaulastträger.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Siehe vorherige Abwägungspunkte.
		Der Hinweis, dass möglichst anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, ist mit der Vorgabe eines ausreichenden Abstandes zur Kreisstraße zu ergänzen, damit es zu keiner Vernässung des Straßenunterbaus kommt. Die jetzige Planung wird vom Straßen- und Tiefbauamt nicht befürwortet.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in der Begründung- Umweltbericht. Es wird dargelegt, wie sich das Niederschlagswasser auf den Straßenunterbau auswirkt und wie negative Einflüsse ausgeschlossen werden können.
		4. Sachgebiet Forst In einem Abstand von etwa 30 Metern befindet sich südlich der Baugrenze des Bebauungsplans auf den Flurstücken 679/6 und 781	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Gemarkung Großdubrau Wald nach § 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Die Bebauungsplangrenze selbst reicht bis zur Waldfläche heran. Damit sind forstliche Belange betroffen. Durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste können Personen erheblich gefährdet werden und Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen entstehen. Deshalb ist gemäß § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG ein Abstand von 30 Metern von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald einzuhalten. Aufgrund des aus den Planungsunterlagen hervorgehenden eingehaltenen Mindestabstands von 30 Metern zwischen Wald und Baugrenze für Gebäude kann die untere Forstbehörde dem Entwurf des Bebauungsplans zustimmen. Die in den Planungsunterlagen eingezeichnete Grünfläche ist von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätte freizuhalten. Das geplante Bau Feld ist zwingend zu beachten. 5. Sachgebiet Naturschutz Zum Vorentwurf sind nachfolgende Hinweise für die weitere Planung zu beachten: Während der Ortsbesichtigung am 11.11.2025 durch die untere Naturschutzbehörde wurden auf der als Landwirtschaftsfläche und Ziergarten ohne Altbaumbestand bisher bewerteten Fläche Arten einer mageren Frischwiese festgestellt (Trockenstände von Rotstraußgras, Rosetten weiterer Kräuter magerer Standorte). Auf Grund der gegenwärtigen Vegetationsruhe sind die Grünflächen bezüglich ihrer Artenzusammensetzung und Biotopeinstufung während der Vegetationsperiode zu überprüfen und in der flächenbezogenen Bilanzierung entsprechend der anzuwendenden Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen für die Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen. 6. Sachgebiet Wasser <u>Oberflächenwasser:</u>	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen folgende Ergänzungen in den Planteilen. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz sowie der Grünordnungsplan wurden überarbeitet. Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Die Belange Oberflächenwasser werden durch den B-Plan nicht berührt. Im Planungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushalts-gesetz (WHG) festgesetzt. Ebenso sind keine Oberflächengewässer im Planungsbereich bekannt. Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen. <u>Grundwasser:</u> Aus Sicht der Belange Grundwasser ist das Vorhaben genehmigungsfähig, wenn Nachfolgendes beachtet wird. Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Antragsunterlagen vor Ort schadlos versickert werden, was § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 5 WHG entspricht. Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen von Wohngebäuden ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung erlaubnisfrei. Fehlende Tatbestandsvoraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit sind nicht ersichtlich, sofern die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks gegeben ist. Konkrete Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegen im Umweltamt nicht vor, diese ist z. B. im Rahmen des Baugrundgutachtens zu prüfen. Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138-1 (Oktober 2024) zu erfolgen. Empfohlen werden kann die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung) und lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufes. <u>Abwasser:</u> Abwasser: Aus siedlungsabwasserseitiger Sicht gibt es zur geplanten zentralen Abwasserbeseitigung keine Anmerkungen. Niederschlagswasser: Die Unterlagen enthalten widersprüchliche Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung (Seite 2 ./ Seite 9). Wir bitten um eine Korrektur.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in den Planteilen. Die Ergebnisse des geotechnischen Berichtes des Baugrundinstituts Richter vom 19.02.2026 wurden in die Begründung unter Punkt 4.7 Baugrund aufgenommen. Danach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich; aufgrund der geringen Durchlässigkeit sind Versickerungsanlagen jedoch entsprechend zu dimensionieren. Empfohlen werden ausreichend dimensionierte Rigolen-Anlagen mit Rückstauvolumen und gegebenenfalls Notüberlauf, die fachlichen Anforderungen der DWA-A 138-1 sind zu beachten. Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden im Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich vereinheitlicht und konkretisiert. Es wird nun durchgängig festgelegt, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten und ortsnahe zu versickern ist. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig. Die zentrale Schmutzwasserentsorgung erfolgt weiterhin über die Anlagen des AZV „Kleine Spree“.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
			Ergänzend wurden die Ergebnisse der zwischenzeitlich vorliegenden Baugrunduntersuchung berücksichtigt. Diese bestätigt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist, aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden jedoch nur eingeschränkt leistungsfähig erfolgt. Daher werden ausreichend dimensionierte Rigolen-Anlagen mit Rückstauvolumen sowie gegebenenfalls Notüberläufe empfohlen. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-A 138-1 zu erfolgen.
		7. Abfallrecht/Bodenschutz Zum vorliegenden Bebauungsplan "Großdubrau – August-Bebel-Straße 30" der Gemeinde Großdubrau, Vorentwurf vom 02.10.2025, ergeben sich aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nachfolgende Anmerkungen und Hinweise: <u>Bodenschutz</u> In den Planungsunterlagen wird ausgeführt, dass der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches durch Rückbau und Entsiegelung der vorhandenen Wege und Gartenlauben vorgesehen ist. Dies ist im weiteren Verfahren zu bilanzieren und konkret darzustellen. Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. → Konkretisierung und Bilanzierung der Entsiegelungsmaßnahmen sowie Aufnahme von Bodenschutz-Hinweisen - Ausgleich durch Rückbau und Entsiegelung bilanzieren und konkret darstellen - Allgemeine Bodenschutzgrundsätze ausdrücklich aufführen
		<u>Altlasten</u> Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Absatz 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.	
		<u>Abfallrecht</u> Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens entstehenden Abfälle sind entsprechend § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend §§ 15, 17 und 28 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz Niederschlesien (RAVON). Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallverwertung/-beseitigung ist eine Separierung der Abfälle nach Abfallarten am Entstehungsort sicherzustellen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen eine Ergänzung in der Begründung: Verweis auf Kreislaufwirtschaftsgesetz und Beseitigung von Abfällen
		8. Untere Vermessungsbehörde Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Hinweise: Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Bei der Prüfung der Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir einige Differenzen festgestellt. Wir bitten Sie, die in der Anlage rot dargestellten Veränderungen einzuarbeiten.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in der Planzeichnung.
		9. Untere Bauaufsichtsbehörde Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und somit gehen wir hier von einem	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Änderungen in der Planzeichnung. -Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Anbindung an äußere Straße

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können zusammen mit § 34 Abs. 2 BauGB Baurecht schaffen. Es sollte geprüft werden, ob dies der Planungswille ist oder ob zum Beispiel durch Festsetzung einer Verkehrsfläche ein qualifizierter Bebauungsplan besser den Planungszielen entspricht.	
		Weiterhin sollte geprüft werden, ob diese Regelungsdichte (Dachformen, Stellplätze) notwendig ist. Die private Grünfläche sollte mit einer Zweckbindung versehen werden, um bauliche Anlagen, wie Wege zu ermöglichen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Abstimmung mit Bauamt Großdubrau zu getroffenen Festsetzungen Zweckbindung private Grünfläche: Gartenland
			Belange werden berücksichtigt. Es erfolgen Änderungen in der Planzeichnung Die Flurstücksnummern werden korrekt dargestellt.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
4	Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) 21.11.2025 AZ: 21-2511/154/10	Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange - Fluglärm - Anlagensicherheit / Störfallvorsorge - natürliche Radioaktivität - Fischartenschutz und Fischerei und - Geologie Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen: [1] Schreiben des Büros Landschaftsarchitektur Panse, Herr M. Wenzk vom 24.10.2025 zum BP „Großdubrau-August-Bebel-Straße 30“ (Vor-entwurf vom 02.10.2025), mit digitalen Planungsunterlagen [2] [2] Gemeinde Großdubrau: Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht; Vorentwurf vom 02.10.2025 [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Archiv- und Datenbestand des Staatlichen Geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, thematische Karten, Untergrundmodelle, Geologische Karten (hier: Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000, Geologische Karte Lausitz-Jizera-Karkonosze M 1: 100.000, Geologische Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000) [4] DWA-A138-1: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt, Deutsche Vereinigung für Wasserrwirtschaft, Abwasser, und Abfall e.V., Oktober 2024 [5] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		[6] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).	
		1 Zusammenfassendes Prüfergebnis Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen seitens des Fachbereiches Geologie, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen siehe Gliederungspunkt 2. Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden Hinweise zum Radonschutz zu berücksichtigen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt. Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwidern des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Nach erfolgtem Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgt die Mitteilung des Abwägungsergebnisses.
		2 Geologie 2.1 Prüfergebnis Aus geologischer Sicht stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplans [2] als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind jedoch die fachlichen Anforderungen bezüglich ihrer Schadlosigkeit zu beachten. Weiterhin werden geologische Hinweise übergeben, die der umfassenden Information der Eigentümer, Bauherren und Vorhabenträger dienen sollen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. Siehe nachfolgende Punkte.
		2.2 Fachliche Anforderungen zur Versickerung Bezüglich einer Niederschlagswasserversickerung sind die fachlichen Anforderungen gemäß DWA-A 138-1 [4] zu beachten.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Ergänzungen in den Planteilen. Für den Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich ein geotechnischer Bericht des Baugrundinstituts Richter vom 19.02.2026 erstellt und in der

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Da aktuell keine standortkonkreten Erkundungsergebnisse zur sicheren Nachweisführung zum Ausschluss von Schadstoffanreicherungen, zur Versickerungsfähigkeit und zur Einhaltung des Mindestabstandes zum mittleren höchsten Grundwasserstand vorgelegt wurden, kann die geplante Niederschlagsversickerung fachlich nicht belastbar beurteilt werden.	Begründung unter Punkt 4.7 Baugrund ausgewertet. Grundlage waren fünf Kleinrammbohrungen sowie Sickerversuche zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich möglich, aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden dicht gelagerten Sand- und Kiesschichten jedoch eingeschränkt leistungsfähig. Empfohlen werden ausreichend dimensionierte Rigolen-Anlagen mit Rückstauvolumen und gegebenenfalls Notüberlauf. Die fachlichen Anforderungen der DWA-A 138-1 sind zu beachten.
		Da der öffentliche Planungsträger zusammen mit dem zur Abwasserbeseitigung (hier Niederschlagswasser) Verpflichteten die Schadlosigkeit der geplanten Versickerungsmaßnahmen gegenüber dem Grundwasser und Dritten nachzuweisen hat, sind standortkonkrete, fachlich belastbare sowie nachvollziehbare Erkundungsergebnisse nach DWA [4] im Bauleitplanverfahren vorzulegen.	Belange werden berücksichtigt. Es erfolgen Ergänzungen in den Planteilen. Zwischenzeitlich wurde eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchgeführt. Danach ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich grundsätzlich möglich. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden sind die Versickerungsanlagen jedoch ausreichend zu dimensionieren. Empfohlen werden Rigolen-Anlagen mit Rückstauvolumen sowie gegebenenfalls Notüberläufen. Die konkrete Dimensionierung und technische Ausgestaltung der Versickerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung unter Beachtung der DWA-A 138-1.
		Nach DWA [4] ist die Untergrundeignung für eine schadlose Versickerung nachzuweisen. Dieser Nachweis lässt sich durch die Beachtung der folgenden fachlichen Anforderungen erbringen: 1. Freiheit von anthropogenen oder geogenen Stoffanreicherungen (z. B. Altlasten) mit hohem Freisetzungspotenzial an Schadstoffen im hydraulischen Einflussbereich	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen Ergänzungen in den Planteilen. Zwischenzeitlich wurde für das Plangebiet eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf relevante anthropogene Auffüllungen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen festgestellt. Grund- oder Schichtwasser wurde innerhalb der untersuchten Tiefen nicht angetroffen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		2. Einhaltung der entwässerungstechnischen Grenzen der Durchlässigkeitsbeiwerte ($1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$) des Untergrundes (Versickerungsfähigkeit) 3. Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Unterkante der Versickerung(-sanlage) von i. d. R. einem Meter zur Gewährleistung einer ausreichenden Mächtigkeit des Sickerraumes (ungesättigte Zone) eines lateral ausgedehnten Grundwasserleiters bzw. -geringleiters (DIN 4049-3 [DIN 4049]). 4. Ausschluss geotechnischer Gefährdungen (z. B. Bodensetzungen durch Subrosion und Bergbau, erosions- und setzungsfließgefährdete Bodenarten).	Die Untersuchung bestätigt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden sind die Versickerungsanlagen jedoch entsprechend zu dimensionieren. Empfohlen werden Rigolen-Anlagen mit ausreichendem Rückstauvolumen sowie gegebenenfalls Notüberläufen. Hinweise auf geotechnische Gefährdungen, wie setzungsfließgefährdete Böden, Subrosion oder bergbaubedingte Risiken, ergaben sich im Rahmen der Baugrunduntersuchung nicht. Die konkrete technische Ausgestaltung der Niederschlagswasserversickerung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung unter Beachtung der DWA-A 138-1.
		Für die Planung der Versickerung von Niederschlägen gibt es eine Broschüre unter: https://www.wasser.sachsen.de/regenwasser.html .	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		2.3 Geologische Hinweise 2.3.1 Allgemeine Standortgeologie / Baugrund [3] Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Lausitzer Granodiorit-Komplex (Grundgebirge) und im Sächsischen Tertiärgebiet (Deckgebirge Tertiär). Unter dem Oberboden stehen nach Geodatenarchiv [3] eiszeitliche (pleistozäne) fluviatile Kiese und Sande an (Bautzener Elbelauf). Darunter folgen wahrscheinlich noch elsterkaltzeitliche Schmelzwassersande/-kiese und Geschiebemergel/-lehme (Endmoräne). Den pleistozänen Sedimenten folgen mit der Tiefe tertiäre Ablagerungen (Tone, Schluffe, Feinsande und Braunkohle). Im weiteren Verlauf nach der Tiefe steht das Grundgebirge aus Biotit-Granodiorit (fein- bis mittelkörnig, ungegliedert) an. Das Grundgebirge ist in seinen oberen Zonen meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. Die allgemeinen geologischen Hinweise sowie die fachlichen Anforderungen zur Niederschlagswasserversickerung werden berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurde eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse des geotechnischen Berichtes werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist demnach grundsätzlich möglich, aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden jedoch nur eingeschränkt leistungsfähig. Erforderliche Versickerungsanlagen sind entsprechend den Anforderungen der DWA-A 138-1 ausreichend zu dimensionieren.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		oder auch kaolinisiert. Die Mächtigkeit dieser Verwitterungs-/ Zersetzungsschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen. Sande und Kiese sind gut grundwasserleitend. Tone, Schluffe und Braunkohle sind Grundwassergeringleiter oder –stauer. Im Festgestein zirkuliert das Grundwasser in offenen Klüften und Störungszonen (= Klüftgrundwasserleiter). Grundsätzlich unterliegt das Grundwasserdargebot jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. 2.3.2 Planungsgrundlagen zum Baugrund – Baugrunduntersuchungen Für Neubauvorhaben werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes standortsicher konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrundverhältnisse angepasst werden können. 2.3.3 Geoarchiv, Bohrungsdaten Für das Planungsgebiet selbst liegen im Geodatenarchiv [3] keine Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor. Nur für das Umfeld gibt es einzelne Bohrungsdaten. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse https://www.luis.sachsen.de/ in der Aufschlusssdatenbank (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur baugrundseitigen Planung von Bauvorhaben zu nutzen. Über LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten - Startseite - Geologie - sachsen.de) sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie	Belange werden berücksichtigt. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. Zwischenzeitlich wurde für den Geltungsbereich eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung umfasst Aussagen zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen, zur Tragfähigkeit des Baugrundes sowie zur grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		- Dokumente des Geoarchivs - Digitale Bohrungsdaten - Digitale geologische Karten - Digitale 3D-Modelle - Publikationen und Druckerzeugnisse - Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen	
		2.3.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen.
		Spätestens drei 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 sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG). Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt folgende Ergänzung in den Planteilen. - Hinweise zu Übermittlungspflicht an das LfULG
		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: www.erdaufschluss-digital.de	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		3 Natürliche Radioaktivität 3.1 Prüfergebnis Das Plangebiet befindet sich ... - in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [5] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor, - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [6] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben – Hinweise zum Radonschutz wurden in vorliegenden Planungsunterlagen bereits berücksichtigt. Ergänzend weisen wir noch auf die Möglichkeit der Radonberatung hin. 3.2 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen. 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 ➤ Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de Internet: https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.	

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
6	Landesamt für Archäologie Sachsen mit Landesmuseum für Vorgeschichte 22.09.2025 AZ: 2-7051/116/1215-2025/20021	Vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab: Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronze- und eisenzeitliches Gräberfeld [D14670-03]). Nach §14 SächsDSchG bedarf 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. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.	Belang wird berücksichtigt. Die geforderten Sätze werden als Hinweis in den Bebauungsplan mit übernommen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
7	Landesamt für Straßenbau und Verkehr 24.11.2025 GZ: 1.11- 4045/837/461	die Belange des Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Bautzen als Straßenbaulastträger von Bundes- und Staatsstraßen sind vom anhöhrungsgegenständlichen Bebauungsplan nicht betroffen.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Das LASuV, NL Bautzen ist im weiteren Verfahren anhand aussagekräftiger Planunterlagen zu beteiligen. Um Überlassung je eines Planteiles A mit Begründung aus dem rechtskräftigen B-Plan wird gebeten, ebenso um Information, wenn der B-Plan zur Satzung erhoben wird.	Belang wird berücksichtigt. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Das LASuV, Niederlassung Bautzen wird im weiteren Verfahren beteiligt. Nach Satzungsbeschluss wird dem LASuV ein rechtskräftiger Planteil A mit Begründung übergeben. Zudem erfolgt eine Information über die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
11	Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH 20.11.2025 AZ: SOB 044/25 E-1410	uns liegen die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Großdubrau — August-Bebel-Straße 30“ der Gemeinde Großdubrau, in der Fassung vom 02.10.2025 vor. Wir beziehen dazu folgende Stellungnahme:	Stellungnahme wird als Zustimmung gewertet. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		<u>Baufreiheit:</u> Im Bereich des gekennzeichneten Baufeldes befinden sich keine Trinkwasserversorgungsleitungen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH. Es besteht Baufreiheit.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		<u>Trinkwasserversorgung:</u> Für eine verlässliche Aussage zur Trinkwassererschließung des Baugebiets ist zunächst die genaue Lage der Eigenheim-Baufelder erforderlich. Sobald diese vorliegen, kann beurteilt werden, wie das Gebiet erschlossen wird.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. → Nachreichen der genauen Lage der Eigenheim-Baufelder zur verlässlichen Aussage zur Trinkwassererschließung
		Der Anschlusspunkt für die Trinkwassererschließung des Baugebiets ist die Versorgungsleitung DN 80 PE-SLM in der August-Bebel-Straße.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen ist in der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20. Juni 1980 und Ergänzender Bedingungen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH zur AVB Wasser V geregelt. Danach sind Aufwendungen für die Erstellung oder Verstärkung von Versorgungsleitungen zu 70% als Baukostenzuschuss durch den bzw. die Antragsteller und zu 30% durch das Versorgungsunternehmen zu finanzieren. Die Kosten für die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses sind vollständig vom Antragsteller zu tragen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. → Regelungen zu Baukostenzuschüssen und Hausanschlusskosten betreffen nicht die Bauleitplanung
		In Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme ist zwischen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH und der Gemeindeverwaltung Großdubrau oder einem anderen Bauträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse ist von den Bauherren/Grundstückseigentümern über Formblatt zu beantragen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Hinweis für die Umsetzungsebene: - Abschluss einer Erschließungsvereinbarung und Antragstellung

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Leitungsabschnitte, die außerhalb öffentlicher Verkehrswege verlegt werden müssen, sind zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH dinglich zu sichern.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Hinweis: - Erforderliche Dienstbarkeiten für Leitungen außerhalb öffentlicher Flächen sind privatrechtlich zu regeln
		Vor Baubeginn ist durch den/die Bauherren oder die ausführenden Firmen eine Schachterlaubnis zu beantragen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen. Hinweis für Bauausführung: - Pflicht zur Einholung einer Schachterlaubnis

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
12	Deutsche Telekom AG T-Com, TINL Mitte-Ost 09.12.2025 Reg. Nr.: 116212518	die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die Telekom plant zum jetzigen Zeitpunkt keinen Ausbau für das von Ihnen im Bebauungsplan festgehaltenen Planungsgebiet.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Sollte entgegen der Planung ein Telekommunikationsanschluss benötigt werden, wenden Sie sich bitte an den Bauherrenservice. <u>Kontakt zur Bauherrenberatung:</u> Kostenlose Hotline: 0800 33 01903 Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr Online: https://www.telekom.de/hilfe/bauherren	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		PTI 11 Auftragssteuerung Riesaer Str. 5 01129 Dresden zu senden.	

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme																				
13	GDMcom GmbH 30.10.2025 PE-Nr.: 11164/25 Registriernummer: 11164/25	bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table><tr><th>Anlagenbetreiber</th><th>Hauptsitz</th><th>Betroffenheit</th><th>Anhang</th></tr><tr><td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td><td>Bornburg/OT Peissen</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen Sachsen) ¹</td><td>Schweig b. Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>VNG Gasspeicher GmbH ¹</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr></table> Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bornburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen Sachsen) ¹	Schweig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ¹	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																		
		Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bornburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																		
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen Sachsen) ¹	Schweig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
VNG Gasspeicher GmbH ¹	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält. 	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.																						
<u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u> Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.																						

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
		Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
14	50Hertz Transmission GmbH Berlin 07.11.2025 AZ: 2025-005743-01-OGZ	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.
		Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

	Stellungnehmer, Datum, AKZ	Stellungnahme	Berücksichtigung der Stellungnahme
19	Gemeinde Boxberg /O. L. 27.10.2025 AZ: 09/2025	die Gemeinde Boxberg/O.L. hat den Bebauungsplan „Großdubrau — August-Bebel-Straße 30“ der Gemeinde Großdubrau zur Kenntnis genommen. Zu den vorliegenden Planungen bestehen keine Bedenken, Belange der Gemeinde Boxberg/O.L. bleiben unberührt. Seitens der Gemeinde Boxberg/O.L. gibt es gegenwärtig keinerlei Planungen oder Maßnahmen, die für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes bedeutsam sein könnten.	Belange werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgen keine Änderungen in den Planteilen.

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan **„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“** Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen

Planungsstand: Entwurf

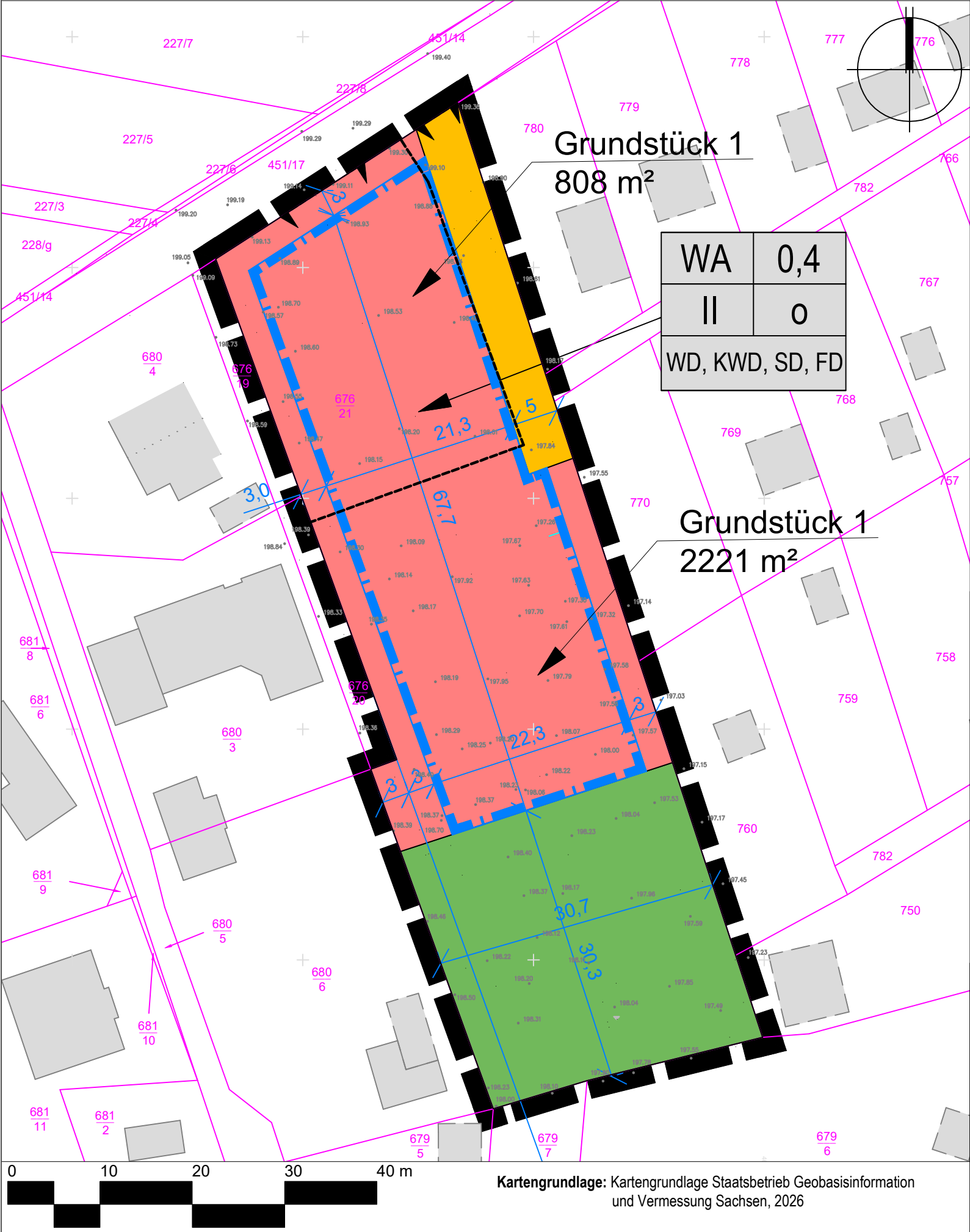
Planfassung: 30.07.2026

Gemeinde: Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Gemarkung: Großdubrau

Planteil A - Zeichnerische Festsetzungen

Planzeichenerklärung



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

WA	0,4
II	0
WD, KWD, SD, FD	

Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Baugrenze

Private Grünflächen
Zweckbindung : Gartenland

private Verkehrsflächen

Einfahrtbereich

WA	0,4
II	0
WD, KWD, SD, FD	

Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Dachform

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bestandsgebäude

Darstellungen ohne Normcharakter

676 21
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (Bestand)

3.0
Bemaßung in m

198.37
Höhenpunkte

Grundstücksgrenze



Bebauungsplan "Großdubrau - August-Bebel-Straße 30"

Planungsstand	Entwurf
Planfassung	30.07.2026
Gemeinde	Großdubrau Ernst-Thälmann-Straße 9 02694 Großdubrau
Gemarkung	Großdubrau
Maßstab	1 : 500

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan **„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“** Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 30.07.2026

Gemeinde: Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Gemarkung: Großdubrau

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1–4 BauNVO)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)

- 1.4 Maßgeblich sind die in der Nutzungsschablone hinterlegten Werte; sie gelten als verbindliche Höchstgrenzen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.5 Es gilt die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplans.
- 1.6 Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs bereitzustellen und im nachgelagerten Genehmigungsverfahren konkret nachzuweisen.
- 1.7 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von der äußeren Begrenzung der Kreisstraße K7210/August-Bebel-Straße mindestens 5 m abzurücken.
- 1.8 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften und die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.
- 1.9 Arbeiten an Leitungen im Bereich der Kreisstraße K7210 sind nur nach vertraglicher Regelung zwischen den Medienträgern und dem Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen durchzuführen.
- 1.10 Ansprüche auf Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes gegenüber dem Straßenbaulasträger aufgrund von Verkehrsgeräuschen sind ausgeschlossen; ggf. erforderliche Maßnahmen des Lärmschutzes sind durch die jeweiligen Bauherren sowie Nutzer eigenverantwortlich und auf eigene Kosten zu realisieren.
- 1.11 [Wohngebäude müssen mindestens 15 Meter von der Kreisstraße K7210/August-Bebel-Straße abgerückt werden.](#)

B II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 SächsBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- 2.1 Die Dachformen richten sich nach den Festsetzungen der Nutzungsschablone. Abweichende Dachformen sind für Nebengebäude, Garagen und Carports zulässig.
- 2.2 Hochglänzende und spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 2.3 Signalfarben, Leuchtfarben sowie grellfarbige, vollflächig verspiegelte oder reflektierende Fassaden sind unzulässig.

- 2.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen sowie an nach Süden ausgerichteten Wandflächen zulässig.

B III Grünordnerische Festsetzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten (mind. Rasen- oder Wiesenansaat) zu gestalten. Je 100 m² angefangener bebauter Grundstücksfläche ist mind. ein **hochstämmiger Obst- oder Laubbaum** gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 3.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Wohngebäude und Nebenanlagen) umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.3 Auf den Baugrundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist eine Befestigung von Gehwegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Pflanzliste

Sträucher

Corylus avellana – Haselnuss
Crataegus monogyna/laevigata – Weißdorn
Juniperus communis – Wacholder
Euonimus europaea - Gewöhnlicher Spindelstrauch
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina - Gemeine Heckenrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Bäume

Juglans regia - Walnuss
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Betula pendula - Sandbirke
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Tilla cordata - Winterlinde

Hinweise

I Grenzpunkte

Neu gesetzte Grenzpunkte sind Vermessungszeichen, die gemäß § 6 SächsVermKatG nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen.

II Oberflächenwasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen wird empfohlen, soweit die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen. Oberflächenwasser ist dabei auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder kontrolliert abzuleiten. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Für die Ausführung von Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die einschlägigen Vorgaben der DIN 1986-100 und DWA-A 138, zu beachten. Es wird empfohlen, bei der Planung entsprechende Fachgutachten (z. B. Versickerungsnachweis, Bodengutachten) einzuholen.

III Radonschutz

Aufgrund des Inkrafttretens des neuen Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) sowie der novellierten Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Vorschriften zum Schutz vor Radon (vgl. §§ 121 bis 132 StrlSchG sowie §§ 153 bis 158 StrlSchV).

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

➤Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de

Internet: <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

IV-Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel dB(A)	Abstand (m)
59	20
57	15
53	10

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

V Baugrund

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei 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 sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

VI-Archäologie

Nach §14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nachzuvermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan

„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“

Planteil C - Begründung mit integrierten Umweltbericht

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 30.07.2026

Gemeinde: Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Gemarkung: Großdubrau

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung.....	2
2 örtliche Gegebenheiten	2
2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes	4
3. Übergeordnete planerische Vorgaben.....	4
3.1 Landesentwicklungsplan	4
3.2 Regionalplan	5
3.3 Flächennutzungsplan	6
4 Schutzgebiete und –bestimmungen	6
4.1 Natur- und Landschaftsschutz.....	6
4.2 Forstrecht.....	6
4.3 Wasserrecht	6
4.4 Denkmalschutz.....	7
4.5 Luftverkehrsschutz	7
4.6 Bodenschutz/Abfall/Altlasten.....	8
4.7 Baugrund.....	8
4.8 Immissionsschutz	9
4.9 Radonschutz	10
5 Städtebauliche Konzeption	10
5.1 Erschließung	10
5.1.1 Verkehrliche Erschließung	10
5.1.2 Ver- und Entsorgung	11
Stromversorgung	11
Trinkwasser	12
Telekommunikation.....	12
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser).....	13
5.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz	13
6 Flächenbilanz	14
7 Bodenordnung	14
8 Umweltbericht.....	14
8.1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes.....	14
8.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	15
8.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	16
8.3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung	16
8.3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung	16
8.4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen	17
8.4.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes	17
8.4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen	17
8.5 Eingriffsregelung	19
8.6 Ziel- und Maßnahmenplanung	19
8.7 Alternative Planungsvarianten	19
8.8 Zusammenfassung und Fazit.....	20
9 Quellen	21

1 Anlass, Erfordernis und allgemeine Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Großdubrau beabsichtigt, die Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage nachzunutzen und damit dem gemeindlichen Bedarf an neuen Wohnbauflächen gerecht zu werden. Ziel ist eine ortstypische Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung. Für den Geltungsbereich liegen bereits konkrete Interessensbekundungen vor.

In Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im Westen soll ein Standort für Eigenheimgrundstücke und untergeordnete gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Für den gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau wird daher parallel ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan legt innerhalb des Geltungsbereiches verbindliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Bebauung und Erschließung fest und trägt damit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Großdubrau bei. Einer ortsuntypischen oder das Landschaftsbild beeinträchtigenden Bebauung wird durch konkrete gestalterische Festsetzungen entgegengewirkt.

Großdubrau stellt als größter Ort der Gemeinde mit Verwaltungssitz, Kindertagesstätten und Schulen den Versorgungs- und Siedlungskern der Gemeinde dar, wodurch kurze Entfernungen fußläufig erreichbar sind. Ebenso ist das direkt angrenzende Gewerbegebiet fußläufig erreichbar. Die direkte Lage, angrenzend an bestehende Siedlungseinheiten und die Anbindung an die Kreisstraße K 7210 / „August-Bebel-Straße“, einschließlich gesicherter Erschließung, bieten optimale Voraussetzungen für eine geringfügige Ergänzung der Siedlung.

2 örtliche Gegebenheiten

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Großdubrau ist eine Gemeinde in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten von Sachsen. Die Gemeinde liegt nördlich der Großen Kreisstadt Bautzen. Umgeben sind die Ortschaften der Gemeinde vorwiegend von Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gemeindegebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 54,22 km² mit einer Gesamt Einwohnerzahl von 4.268 (31.12.2020, Statistisches Landesamt Sachsen).

Die Ortschaft Großdubrau liegt im Südwesten des Gemeindegebietes an der Kreisstraße K 7210, umgeben von Waldflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten des Ortsteils Großdubrau an der August-Bebel-Straße.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 676/21 der Gemarkung Großdubrau mit einer Gesamtfläche von ca. 3.121 m².

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die August-Bebel-Straße / Kreisstraße K 7210,
- im Osten durch eine Kleingartenanlage
- im Süden durch eine Waldfläche
- im Westen durch Wohnbebauung.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereich (pink umrandet) in der Gemeinde Großdubrau (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2025, bearbeitet durch LA Panse



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (gelb umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2025, bearbeitet durch LA Panse

2.2 Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet ist eine ehemalige Kleingartenanlage, welche zurückgebaut wurde. Im Geltungsbereich sind noch teils unterkellerte Gartenlauben, Fundamente und Wegestrukturen (aus Betonpflaster) vorhanden. Vereinzelte wenige Bäume und kleine Sträucher sind vorhanden.



Abb. 3: Blick auf den Geltungsbereich (Quelle: Landschaftsarchitektur Panse, 2025)

3. Übergeordnete planerische Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) als landesplanerisches Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und langfristige Entwicklung Sachsens und seiner Teilräume setzt den Rahmen für fachliche Planungen.

Im LEP 2013 ist die Gemeinde Großdubrau dem ländlichen Raum zugeordnet.

Folgende **Ziele des LEP 2013** sind für den Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ von Relevanz:

- Z 2.2.1.3** Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- 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.

Die Ziele des LEP 2013 werden bei der Aufstellung des B-Planes „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ berücksichtigt. Der Geltungsbereich des B-Planes bindet direkt an bestehende Wohngrundstücke sowie die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen an. Der Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Die vormalige Nutzung als Kleingartenanlage wird einer mit der Umgebung verträglichen

Nachnutzung zugeführt. Der B-Plan grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung an und arrondiert diese. Zusätzlich wird eine nach der Aufgabe als Kleingartenanlage entstandene Baulücke geschlossen.

Eine Zersiedlung durch die Ausweisung des Baugebiets kann ausgeschlossen werden. Es werden lediglich ca. 0,20 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit keine Störung der Freiraumfunktion über Gebühr verursacht wird. Das Wohngebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage an. Mit einer Zersiedelung einhergehende nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt werden durch die Wahl des Standortes, außerhalb von Schutzgebieten, außerhalb von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Orts-, Landschaftsbild und die Kulturlandschaft vermieden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft werden durch konkrete Festsetzungen, bspw. Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hilfe von Mindestbepflanzungen kompensiert.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Großdubrau wird gemäß der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien dem ländlichen Raum im sorbischen Siedlungsgebiet zugeordnet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes keine besonderen Ausweisungen getroffen. Die Gemeinde Großdubrau bildet mit den Gemeinden Malschwitz und Radibor einen Gemeindeverbund. Damit bilden die drei Gemeinden einen grundzentralen Verbund und haben Entwicklungsmöglichkeiten über den Eigenbedarf hinaus. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist durch die Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes am 26.10.2023 in Kraft getreten und damit verbindlich.

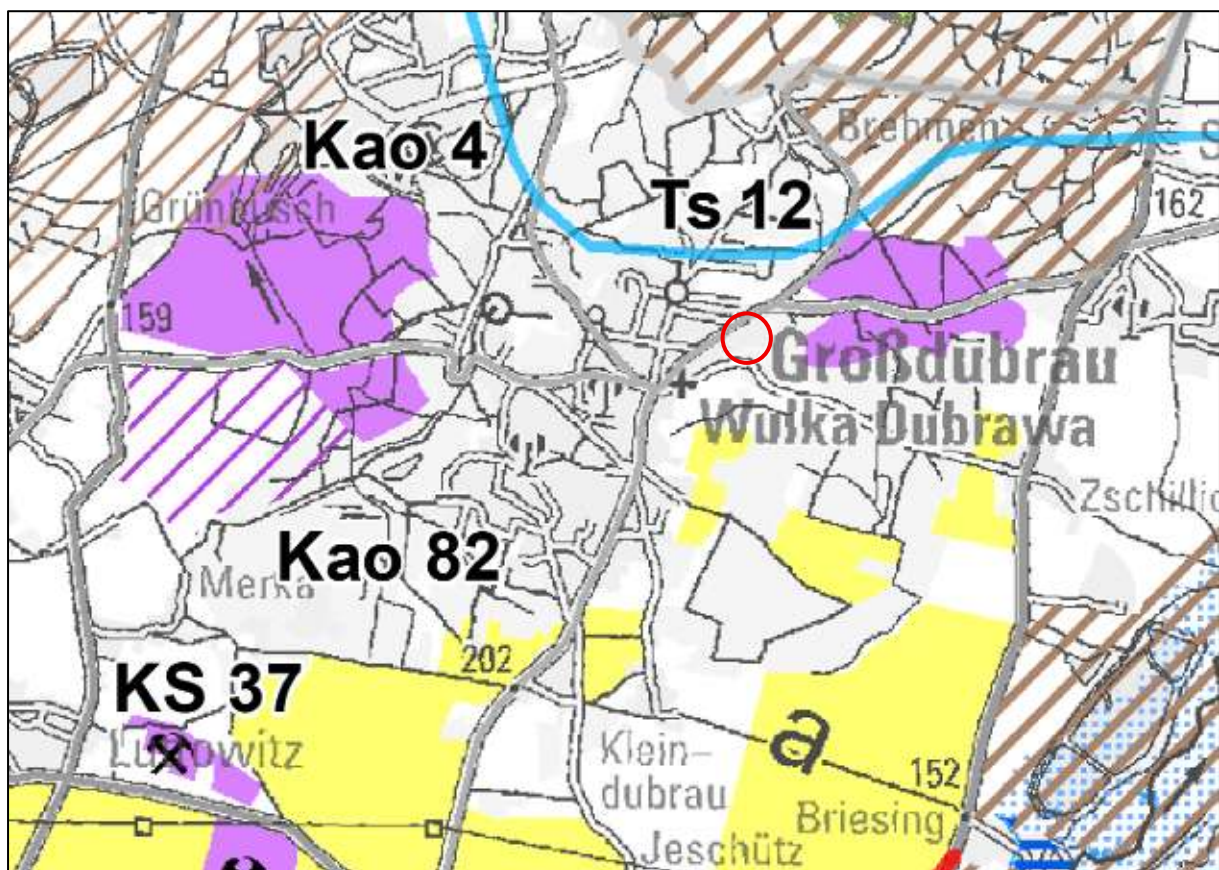


Abb. 4: Ausschnitt 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, Lage Geltungsbereich Roter Kreis (Quelle Raumnutzungskarte, Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, bearbeitet durch LA Panse, o.M.)

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ als Grünfläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, weswegen der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.



Abb. 5: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau, Geltungsbereich rot umrandet (Quelle Geoportal Sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse, o.M)

4 Schutzgebiete und –bestimmungen

4.1 Natur- und Landschaftsschutz

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

4.2 Forstrecht

Südlich an den Geltungsbereich grenzen Waldflächen im Sinne des Sächsischen Waldgesetzes an. Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG ist zu Wäldern mit Gebäuden sowie baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Dieser Anforderung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer um 30 m vom Wald abgerückten Baugrenze entsprochen.

4.3 Wasserrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet befindet sich im Bereich der Spree bzw. der Malschwitzer Kleinen Spree in deutlicher Entfernung zum Plangebiet. Ein Trinkwasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen. Wasserrechtliche Schutzgebietsfestsetzungen stehen der Planung daher nicht entgegen. Südlich des Geltungsbereiches verläuft in

einer Entfernung von ca. 220 m ein namenloses Fließgewässer 2. Ordnung. Aufgrund der Entfernung werden Gewässerrandstreifen sowie Anlagen in, an oder über oberirdischen Gewässern durch die Planung nicht berührt (Quelle: Geoportal Sachsen, Stand 13.05.2026).

Nach § 47 Abs. 1 WHG ist eine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers zu vermeiden. Die Grundsätze zur Bewirtschaftung des Grundwassers werden im Sächsischen Wassergesetz präzisiert. Nach § 39 Abs. 1 SächsWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung des Bodens und andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Demnach ist die Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren und anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ortsnah möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone am Standort zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück zurückgehalten, versickert oder kontrolliert abgeleitet werden. Die Versickerung ist unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

4.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes. Auch im unmittelbaren Nahbereich des Geltungsbereiches sind keine denkmalgeschützten baulichen Anlagen bekannt, die durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Die nächstgelegenen bekannten Kulturdenkmale befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches in der Ortslage Großdubrau. Etwa 350 m westlich des Geltungsbereiches liegt das Kulturdenkmal Fabrikgebäude Goethestraße. Etwa 430 m südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Kulturdenkmal Gasthaus „Sächsischer Jäger“, Ernst-Thälmann-Straße.

Aufgrund der räumlichen Entfernung, der dazwischenliegenden bestehenden Bebauung sowie der vorgesehenen kleinmaßstäblichen Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturdenkmale oder deren Umgebungsschutz zu erwarten. Die Planung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und begründet keine denkmalrechtlich relevanten Sicht- oder Wirkbeziehungen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind darüber hinaus archäologische Kulturdenkmale bekannt. Nach Mitteilung des Landesamtes für Archäologie Sachsen wird die archäologische Relevanz des Vorhabenareals insbesondere durch ein bronze- und eisenzeitliches Gräberfeld im näheren Umfeld belegt. Erdarbeiten, insbesondere Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten, können daher Belange des archäologischen Denkmalschutzes berühren.

4.5 Luftverkehrsschutz

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Sonderlandeplatz Klix. Die Entfernung zwischen dem Geltungsbereich und dem Flugplatz Klix beträgt ca. 3 km. Der Flugplatz ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als luftverkehrlicher Belang zu berücksichtigen.

Nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) können für Landeplätze und Segelfluggelände beschränkte Bauschutzbereiche festgelegt werden. Innerhalb dieser Bereiche kann die Errichtung von Bauwerken der Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde bedürfen. Bauschutzbereiche dienen allgemein dazu, ausreichende Sicherheitsabstände zwischen Luftfahrzeugen und potenziellen Luftfahrthindernissen bzw. Bauwerken sicherzustellen (vgl. §§ 12 bis 17 LuftVG).

Aufgrund der vorgesehenen niedriggeschossigen Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit des Luftverkehrs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Hochglänzende und spiegelnde Dacheindeckungen sowie grellfarbige, vollflächig verspiegelte oder reflektierende Fassaden sind im

Bebauungsplan ausgeschlossen. Damit wird zugleich möglichen Blendwirkungen gegenüber dem Luftverkehr entgegengewirkt. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind so zu planen und auszuführen, dass keine erheblichen Blendwirkungen in Richtung des Flugplatzes sowie der An- und Abflugbereiche entstehen.

Sollten im Zuge der Bauausführung Baukrane, Bohrgeräte oder sonstige temporäre Anlagen eingesetzt werden, deren Höhe luftverkehrsrechtlich relevant sein kann, ist vor deren Aufstellung eine gesonderte Abstimmung mit der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzunehmen. Unter Beachtung dieser Beteiligungs- und Abstimmungserfordernisse stehen Belange des Luftverkehrsschutzes der Planung voraussichtlich nicht entgegen.

4.6 Bodenschutz/Abfall/Altlasten

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemals als Kleingartenanlage genutzte Fläche. Im Bestand sind noch einzelne, teilweise unterkellerte Gartenlauben, Fundamente sowie Wege- bzw. Pflasterstrukturen vorhanden. Die Fläche ist damit anthropogen vorgeprägt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden oberflächennah Oberboden sowie darunter geringmächtige tonig-schluffige Deckschichten festgestellt. Darunter folgen überwiegend fluviatile Sande und Kiese. Auffüllungen oder sonstige anthropogen beeinflusste Bodenschichten wurden in den Kleinrammbohrungen nicht angetroffen, aufgrund der Vornutzung als Kleingartenanlage können solche jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor. Auch im Zuge der Baugrunderkundung ergaben sich keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen. Sollten im Rahmen der Rückbau-, Erd- oder Gründungsarbeiten dennoch organoleptische Auffälligkeiten wie Verfärbungen, Gerüche, Beimengungen, Ablagerungen oder sonstige Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises Bautzen zu informieren.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Bodenversiegelungen sind auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß zu begrenzen. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, dabei sind Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen gemäß den Festsetzungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um Bodenfunktionen und Niederschlagswasserrückhaltung soweit möglich zu erhalten.

Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist getrennt von sonstigem Bodenaushub abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vorrangig auf dem Grundstück wiederzuverwenden. Eine Vermischung mit Bauschutt, Abbruchmaterialien oder sonstigen Abfällen ist zu vermeiden. Nicht wiederverwendbarer Bodenaushub, Rückbaumaterialien aus ehemaligen Gartenlauben, Fundamente, Pflasterflächen sowie sonstige Bau- und Abbruchabfälle sind entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen. Dabei sind insbesondere die Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Ersatzbaustoffverordnung zu berücksichtigen.

Durch die Nachnutzung einer bereits vorgeprägten ehemaligen Kleingartenfläche wird die Inanspruchnahme bislang ungestörter Böden vermieden. Bei Einhaltung der boden- und abfallrechtlichen Vorgaben sowie der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

4.7 Baugrund

Der Geltungsbereich wurde vormals als Kleingartenanlage genutzt und ist daher oberflächennah anthropogen vorgeprägt. Im Zuge des Rückbaus ehemaliger Gartenlauben, Wege- und Nebenanlagen können kleinräumig Fundamentreste, Verfüllungen oder sonstige Relikte der Vornutzung im Untergrund verblieben sein. Flächig relevante Auffüllungen oder anthropogen beeinflusste Schichten wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung jedoch nicht festgestellt.

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet im Bereich des Lausitzer Granodiorit-Komplexes mit darüber lagernden pleistozänen Sedimenten. Im Untergrund stehen überwiegend fluviatile Sande und Kiese an, die lokal von bindigen Deckschichten aus Schluffen und Tonen überlagert werden. Die Sand- und Kiesschichten weisen grundsätzlich eine gute Grundwasserleitfähigkeit auf, während bindige Bodenanteile lokal als Grundwassergeringleiter oder -stauer wirken können. Das Grundwasserdargebot unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

Für den Geltungsbereich wurde durch das Baugrundinstitut Richter am 19.02.2026 ein geotechnischer Bericht erstellt. Grundlage der Untersuchung bildeten fünf Kleinrammbohrungen bis 6 m Tiefe sowie ergänzende Sickerversuche zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Oberflächennah wurden Oberboden sowie geringmächtige lehmig-tonige Deckschichten angetroffen. Darunter folgen überwiegend fluviatile Sand- und Kiesschichten mit geringen bis mittleren Schluff- und Tonanteilen. Die anstehenden Sande und Kiese weisen eine dichte bis sehr dichte Lagerung und damit gute bis sehr gute Tragfähigkeiten auf. Grund- oder Schichtwasser wurde innerhalb der erkundeten Tiefen nicht festgestellt.

Die Baugrundverhältnisse sind grundsätzlich für die Errichtung unterkellelter und nicht unterkellelter Gebäude geeignet. Empfohlen wird eine Gründung mittels Streifenfundamenten oder Bodenplatten auf frostsicherem Gründungspolster.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich, aufgrund der hohen Lagerungsdichte der anstehenden Böden jedoch nur eingeschränkt leistungsfähig. Das Gutachten empfiehlt daher ausreichend dimensionierte Rigolen-Anlagen mit entsprechendem Rückstauvolumen und gegebenenfalls Notüberlauf. Die Rigolen-Sohlen sollten in Tiefen zwischen 1,5 m und 2,0 m unter Geländeoberkante angeordnet werden. Für die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen sind die fachlichen Anforderungen der DWA-A 138-1 zu beachten.

Zusammenfassend bestehen für die geplante Wohnbebauung geeignete Baugrundverhältnisse. Einschränkungen ergeben sich lediglich hinsichtlich der begrenzten Versickerungsleistung des Untergrundes, weshalb Niederschlagswasserversickerungsanlagen entsprechend zu dimensionieren sind.

4.8 Immissionsschutz

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Bautzen übermittelte im Rahmen Ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, dass durch die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Kreisstraße K7210 (August-Bebel-Straße) bei einer Verkehrsbelegung von 1.200 Fahrzeugen mit 2% LKW-Anteil folgende Beurteilungspegel (L_r) zustandekommen:

	Tags	Nachts
In einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte	58,3 dB (A)	50,7 dB (A)
In einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte	56,1 dB (A)	48,4 dB (A)
In einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte	54,0 dB (A)	46,4 dB (A)

Daraus ergibt sich, dass im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der nächtliche Immissionsgrenzwert von 49,0 dB(A) überschritten wird. Auch in einem Abstand von 15 m zur Fahrbahnkante werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ – als maßgebliches Kriterium für den Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – von 55,0 dB(A) tags sowie 45,0 dB(A) nachts weiterhin überschritten.

Darüber hinaus weist das Beiblatt 1 zur DIN 18005 darauf hin, dass bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45,0 dB(A) nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Nachtschlaf häufig nicht mehr gewährleistet ist.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Wohngebäude um mehr als 15 m von der Fahrbahnkante abgerückt werden müssen, sodass eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist.

4.9 Radonschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes, für das gemäß Allgemeinverfügung des Freistaates Sachsen erhöhte Anforderungen zum Schutz vor Radon in Aufenthaltsräumen bestehen können. Radon ist ein vorkommendes radioaktives Edelgas, das aus dem geologischen Untergrund in Gebäude eindringen kann.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Radonbelastung wird empfohlen, bei Neubauten geeignete bauliche Maßnahmen zur Verminderung des Radoneintritts vorzusehen. Dazu zählen insbesondere eine radondichte Ausführung erdberührter Bauteile sowie gegebenenfalls technische Maßnahmen zur Abdichtung und Belüftung von Kellern und Fundamentbereichen.

Die Anforderungen des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) sowie gegebenenfalls weitergehende Vorgaben der zuständigen Fachbehörden sind zu beachten. Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz wurden durch das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) im Rahmen der Behördenbeteiligung gegeben.

5 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Planungskonzept sieht das Errichten von einem Wohnhaus sowie einer Physiotherapie im Geltungsbereich vor. Weitere Nutzungen sind zulässig, sodass in Zukunft auch andere Nutzungen, welche zur näheren Umgebung passen, sich ansiedeln können.

Das Baugebiet wird durch eine ländliche Bauweise mit hohem Durchgrünungsanteil geprägt, womit die optimale Integration in die umgebene Wohnbebauung gegeben ist. Die vorhandenen, dem Geltungsbereich benachbarten Gebäude sind größtenteils zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden. Das Errichten von Nebengebäuden (Garagen, Carports, Gerätehäuschen, etc.) ist innerhalb und ausserhalb der Baugrenze zulässig.

Die maximale Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet ist auf 0,4 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad auf ein angemessenes Maß zu reduzieren. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

Die nicht überbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind als Gärten zu gestalten. Die Gestaltung der Freiflächen mit Baumpflanzungen (Pflanzgebot: Ein standortgerechter Laubbaum oder **hochstämmiger** Obstbaum je 100 m² überbauter Fläche) wird die Bebauung in die Umgebung einpassen und einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Gärten schaffen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch Rückbau und Entsiegelung der vorhandenen Wege und Gartenlauben.

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich umfasst derzeit ein Flurstück. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird durch die Grundstückseigentümer die Teilung des Flurstücks in zwei eigenständige Flurstücke vorbereitet.

Dabei ist vorgesehen, das nördliche Flurstück einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Das südliche Flurstück soll für Wohnnutzungen entwickelt und über einen schmalen Streifen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches an die August-Bebel-Straße angebunden werden.

Im Zuge der Planung entstehen somit zwei separate Zu- und Ausfahrten, deren Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der August-Bebel-Straße nachfolgend bewertet werden. Über die gesamte Breite der beiden Zufahrten soll ein abgesenkter Bordstein

Östliche Zufahrt

Die östliche Zufahrt dient der Erschließung des in zweiter Reihe geplanten Wohnhauses. Das hierdurch entstehende Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen und beschränkt sich im Regelfall auf die Fahrten der Bewohner in den Morgen- und Nachmittagsstunden. Es wird von durchschnittlich vier Zu- bzw. Abfahrten pro Tag ausgegangen.

Im Bereich der Einmündung in die Kreisstraße K 7210 (August-Bebel-Straße) besteht aufgrund der geradlinigen Straßenführung ein sehr gutes Sichtfeld, sodass herannahender Verkehr frühzeitig erkannt werden kann. Das Sichtdreieck weist in beide Fahrtrichtungen eine Schenkellänge von jeweils ca. 150 m auf und übertrifft damit die üblichen Anforderungen deutlich.

Westliche Zufahrt

Die westliche Zufahrt dient der Anbindung des geplanten gewerblichen Betriebes (Physiotherapie). Das Verkehrsaufkommen setzt sich aus den Fahrten der Mitarbeiter sowie der wechselnden Kundschaft zusammen. Für den Betrieb werden drei Mitarbeiter angenommen, die die Stellplätze im Geltungsbereich jeweils zu Beginn und am Ende des Arbeitstages an- bzw. abfahren.

Zusätzlich entsteht Kundenverkehr über den gesamten Tagesverlauf hinweg. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Behandlungsdauer von 60 Minuten, einer gleichzeitigen Behandlung von drei Kunden sowie eines regulären Arbeitstages von acht Stunden ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung von insgesamt ca. 48 Zu- und Abfahrten pro Tag. Dies entspricht durchschnittlich etwa sechs Fahrbewegungen pro Stunde beziehungsweise einer Fahrbewegung etwa alle zehn Minuten.

Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen insgesamt als gering einzustufen ist. Beide Zufahrten verfügen über ausreichend große Sichtfelder in beide Fahrtrichtungen, sodass Konflikte mit dem fließenden Verkehr auf der August-Bebel-Straße nicht zu erwarten sind.

Der ruhende Verkehr soll vollständig innerhalb des Geltungsbereiches untergebracht werden, sodass zusätzliche Belastungen des öffentlichen Straßenraumes ausgeschlossen werden können.

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Mit diesem Bebauungsplan ist die medienseitige Erschließung (Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation) ausgehend von der „August-Bebel-Straße“ gesichert. Der Anschluss von Leitungen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Medienträgern, dem Straßenbaulastträger und der Gemeinde Großdubrau an die „August-Bebel-Straße“

Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den/die Bauherren oder die ausführenden Firmen eine Schachterlaubnis einzuholen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über die SachsenNetze HS.HD GmbH sichergestellt.

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regellegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Oberirdische

Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, Regionalbereich Bautzen, geborgen und entsorgt.

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

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten 6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten 7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert) 1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen 3,0 m nach allen Seiten

Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten

Werden diese Abstände nicht eingehalten, ist zwingend eine Abstimmung mit der SachsenNetze HS.HD GmbH notwendig. Aus Sicherheitsgründen ist während der Bauzeit eine Annäherung an die Nieder-/Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der SachsenNetze HS.HD GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln ist zu gewährleisten. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.

Am Standort kann Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpen, bereitgestellt werden.

Trinkwasser

Für die Versorgung mit Trinkwasser sind die Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH (KWBZ) zuständig. Im Bereich der geplanten Baufelder befinden sich derzeit keine Trinkwasserversorgungsleitungen. Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz kann über die vorhandene Trinkwasserleitung in der August-Bebel-Straße erfolgen.

Für die konkrete Erschließungsplanung sind die genaue Lage und Zuschnitte der geplanten Baugrundstücke maßgeblich. Die Herstellung der Hausanschlüsse erfolgt in Abstimmung mit den Kreiswerken Bautzen Wasserversorgung GmbH sowie den zuständigen Straßenbaulastträgern.

Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse ist von den Bauherren/Grundstückseigentümern über Formblatt zu beantragen.

Leitungsabschnitte, die außerhalb öffentlicher Verkehrswege verlegt werden müssen, sind zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH dinglich zu sichern.

Telekommunikation

Der Anschluss für das neue Baugrundstück an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen ist bei entsprechender Beauftragung möglich.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden, über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Für diese Fälle sind die Unterlagen schriftlich an Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 11 Fertigungssteuerung, 01059 Dresden zu senden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser)

Die Abwasserbeseitigung hat entsprechend der Abwassersatzung des Abwasserzweckverbandes (AZV) „Kleine Spree“ zu erfolgen und sind deren Abwasserbehandlungsanlagen zuzuführen. Die technische Erschließung der Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der „August-Bebel-Straße“. Die Kosten dafür sind vom Eigentümer zu tragen, die Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig mit dem AZV „Kleine Spree“ abzustimmen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und, soweit technisch möglich, schadlos zu versickern. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsleistung des Untergrundes sind hierfür ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen mit Rückstauvolumen und gegebenenfalls Notüberlauf, nach DWA-A 138-1 vorzusehen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Zuwegungen und Stellflächen sind mit teilversiegelten oder wasserdurchlässigen Materialien vorzusehen, um den Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gering zu halten und das Versickern durch bspw. versickerungsfähigem Pflaster zu ermöglichen.

5.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Löschwasser

Ausgehend von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung (gem. DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1) ist sicherzustellen, dass im Brandfall eine Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz möglich ist. Die Bereitstellung der geforderten Löschwassermenge sowie der notwendige Fließdruck ist mit dem örtlichen Versorger zu erörtern. Der nächste Hydrant befindet sich in ca. 60 Meter Entfernung an der Straßenecke „August-Bebel-Straße/Blumenstraße“, die Löschwasserzisterne am Wasserturm liegt in ca. 310 m Entfernung (Luftlinie).

Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Die Rettung von Menschen und Tieren bei einem Brand und wirksame Löscharbeiten sind zu gewährleisten (§ 3 (1), § 14 SächsBO).

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der

Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Die Kriterien für die Planung und Ausführung dieser Voraussetzungen sind in der SächsBO § 5, der VwVSächsBO Nr. 5, der DIN 14090, sowie der Muster Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Erläuterungen dazu festgelegt.

6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Festsetzungen des B-Planes „Großdubrau – August-Bebel-Straße“

Bezeichnung	Flächengröße in m²
Geltungsbereich gesamt	3.121
Allgemeine Wohnbaugebiet	1.892
Baugrenze	1.508
Private Verkehrsfläche	203
Grünflächen	1.026
Private Grünfläche	1.026

7 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ umfasst das Flurstück 676/21 der Gemarkung Großdubrau, mit einer Gesamtfläche von 3.121 m².

8 Umweltbericht

8.1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen sind. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Er enthält die Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB.

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

Im vorliegenden Umweltbericht (mit integrierter Grünordnung) erfolgte eine Bestandsaufnahme und Bewertung der abiotischen und biotischen Gegebenheiten sowie die Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Zur Beurteilung der geologischen, hydrogeologischen und bodenmechanischen Verhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht des Baugrundinstituts Richter vom 19.02.2026 herangezogen. Dieser beinhaltet Baugrundaufschlüsse sowie Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

Die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie die Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verlauf der Bauleitplanung.

Als Ausgangszustand für die naturschutzfachliche Bewertung wird die derzeitige Nutzung der Flächen als ehemalige Kleingartenanlage und in Häusernähe als Ziergarten ohne Altbaumbestand zugrunde gelegt. Nach den Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen handelt es sich

dabei um einen Biotoptyp mit geringer Bedeutung. Durch die beabsichtigte Inanspruchnahme der Flächen für bauliche Zwecke sind insbesondere Beeinträchtigungen infolge zusätzlicher Versiegelung und Überbauung zu erwarten. Diese Auswirkungen werden innerhalb des Geltungsbereichs durch festgesetzte Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen, sodass die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden können.

8.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Großdubrau beabsichtigt, die Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage nachzunutzen und damit dem gemeindlichen Bedarf an neuen Wohnbauflächen gerecht zu werden. Ziel ist eine ortstypische Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung. Für den Geltungsbereich liegen bereits konkrete Interessensbekundungen vor.

Das neue Wohngebiet ist in seiner Lage und Ausgestaltung so gewählt, dass es sich harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Vorgesehen sind maximal zwei Vollgeschosse und typischen Dachformen, die farblich und gestalterisch auf die Umgebung abgestimmt werden. Das Baugrundstück soll großzügig bepflanzt und gestaltet werden. Durch gezielte Vorgaben zur Durchgrünung, etwa die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen je neu angefangener 100 m² versiegelter Fläche wird ein orts- und landschaftsbildtypischer Charakter bewahrt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird zudem eine maßvolle Versiegelung angestrebt. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind überwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um den natürlichen Wasserhaushalt weitgehend zu erhalten.

Gemäß geotechnischem Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Sand- und Kiesschichten sind Versickerungsanlagen jedoch entsprechend zu dimensionieren. Empfohlen werden Rigolen-Anlagen mit ausreichendem Rückstauvolumen.

Gleichzeitig wird mit der Schaffung von Garten- und Grünflächen sowie der Pflicht zur Bepflanzung ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel geleistet.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau ist der Geltungsbereich bislang als Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ werden folgende baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für Flora und Fauna erwartet:

- während der Bauphase kommt es zu Bodenverdichtungen, Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und Baumaterialien sowie zu Emissionen (Schall, Staub, Abgase und Erschütterungen),
- durch die Anlage der neuen Wohngebäude entsteht eine Neuversiegelung, die mit einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen und einer Veränderung des Wasserhaushaltes aufgrund des erhöhten Oberflächenabflusses einhergeht,
- im laufenden Betrieb entstehen Emissionen durch die Nutzung und Unterhaltung der Grundstücke, etwa durch Verkehr auf privaten Flächen und durch Pflegemaßnahmen.

Mit Hilfe der konkreten bau- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird jedoch sichergestellt, dass sich das neue Wohngebiet behutsam in den bestehenden Ort einfügt, die dörfliche Struktur von Großdubrau gestärkt und die umgebende Siedlungsstruktur respektiert wird.

8.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

8.3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die einschlägigen fachgesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz dargestellt, die für den Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ von Bedeutung sind.

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

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

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

8.3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in den übergeordneten Planungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ von Bedeutung sind.

Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) mit Landschaftsprogramm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Durchführung der Umweltprüfung mit Umweltbericht sind insbesondere folgende Grundsätze des LEP 2013 als Bewertungsmaßstäbe zu berücksichtigen:

G 4.1.1.5

Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sollen mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter so abgestimmt werden, dass die Landnutzung die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Klimawandels nachhaltig gewährleistet wird. Bereiche der Landschaft, in denen eines oder mehrere der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild durch Nutzungsart oder Nutzungsintensität erheblich beeinträchtigt oder auf Grund ihrer besonderen Empfindlichkeit gefährdet sind, sollen wieder hergestellt beziehungsweise durch besondere Anforderungen an die Nutzung geschützt werden.

G 4.1.2.4

Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.

G 4.1.3.2

Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Ebenso wurde die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, die am 25. August 2023 genehmigt und am 26. Oktober 2023 veröffentlicht wurde, berücksichtigt; für den Bereich des Plangebietes sind darin jedoch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sowie keine sonstigen Ziele und Grundsätze im Hinblick auf den Natur- und Umweltschutz ausgewiesen.

8.4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen

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

8.4.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Die Gemeinde Großdubrau befindet sich in der Oberlausitz im Landkreis Bautzen im Osten des Freistaates Sachsen. Sie gehört mit ihren Ortsteilen zur Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien.

8.4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
<i>Mensch und Kulturgüter</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- keine Kulturdenkmäler auf der Fläche und in der Umgebung - nördlich und südlich angrenzende Ortslage durch Wohnnutzung geprägt	- Emissionen während der Bauphase (Schall, Schadstoffe: Staub, Abgase der Baufahrzeuge) - keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung - Wohnumfeld und Gesundheit des Menschen nicht beeinträchtigt - Schaffung von Wohnstandorten im sorbischen Siedlungsgebiet
<i>Arten und Biotope</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- zurückgebaute Kleingartenanlage mit Gebäudebestand und versiegelten Wegen, geringe Anzahl an Bäumen und Sträuchern - Umgebung: Wohnbebauung, Waldfläche, Kleingartenanlage - keine Schutzgebiete gem. §§ 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches - Geltungsbereich nicht im Flora-Fauna-Habitat oder Europäischen Vogelschutzgebiet	- Anthropogen vorbelastete Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. - Ausgleich des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, Begrünung nicht überbauter Flächen, Eingrünung der gesamten Fläche (entlang des Geltungsbereiches) und Gehölzpflanzungen
<i>Boden und Geologie¹</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- anthropogen vorbelastete Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage - oberflächennah lehmig-tonige Deckschichten über fluviatilen Sand- und Kiesschichten - keine wesentlichen Auffüllungen oder gestörten Schichten festgestellt	- temporäre Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung - Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung → Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Versickerungsfähigkeit

¹ Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: digitale Bodenkarte 1:50.000.

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
- Baugrund mit guten bis sehr guten Tragfähigkeiten - kein Grund- oder Schichtwasser innerhalb der Untersuchungstiefe angetroffen	- Bodenwasserhaushalt und Filtrationsfunktion partiell gestört - Teilversiegelung und Überbauung bislang unbebauter Flächen - insgesamt geringe Beeinträchtigung aufgrund anthropogener Vorprägung und günstiger Baugrundverhältnisse
<i>Klima</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- Plangebiet spielt für Kalt-/Frischlufitentstehung keine Rolle	- durch die Flächengröße sind die lokalklimatischen Auswirkungen auf die bioklimatische Ausgleichsfunktion und die Luftqualität in der Untersuchung vernachlässigbar - Be-/ Durchgrünungsmaßnahmen tragen zum Ausgleich möglicher Überwärmung bei - Staub- und Abgasemissionen während der Bauphase
<i>Wasserhaushalt</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden - keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - kein Grund- oder Schichtwasser innerhalb der Untersuchungstiefe von 6 m (geotechnischer Bericht) angetroffen	- potenzielle Versiegelung und Überbauung von Teilflächen Veränderungen des Oberflächenabflusses - Verringerung der natürlichen Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung - Niederschlagswasserversickerung z.T. Vorort vorgesehen - aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden sind ausreichend dimensionierte Rigolen-Anlagen mit Rückstauvolumen erforderlich - insgesamt geringe Beeinträchtigung aufgrund geringer Flächengröße und geplanter wasserdurchlässiger Befestigungen
<i>Landschaftsbild / Erholung</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- Fläche befindet sich inmitten der Ortschaft Großdubrau - Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild - der Nutzen für die landschaftsbezogene Erholung ist ebenfalls als untergeordnet zu betrachten	- potenzielle Bebauung wird sich durch gestalterische, bauordnungsrechtliche und Eingrünungsmaßnahmen an die bestehende Bebauung anpassen, somit Beeinträchtigung für das Landschaftsbild weitestgehend vermieden - Brachliegende Fläche wird aufgewertet und beseitigt eine Baulücke.

Für das Landschaftsbild, die naturbezogene Erholung, den Menschen und bestehende Kulturgüter sind bei Einhaltung der festgesetzten Gestaltungsgrundsätze keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ziel ist es, in Großdubrau eine Bebauung zu ermöglichen, die dem örtlichen Bedarf entspricht und sich in die bestehende Dorfstruktur einfügt. Es wird eine der ländlichen Umgebung angepasste Bebauung entstehen, die eine Baulücke sinnvoll nachnutzt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen des Bodens durch die bisherige anthropogene Vornutzung ist der naturschutzfachliche Wert der Fläche als gering einzuordnen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen können den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich erbringen.

Die geplante Bebauung wird nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die naturnahe Erholung und die Kulturlandschaft haben. Sie fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und schafft einen Übergang zwischen Wohnbebauung und Kleingartenanlage.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht ersichtlich.

8.5 Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Das bedeutet, dass Veränderungen in der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen eintreten werden. Solche Eingriffe, die negative Auswirkungen haben könnten, sind soweit möglich zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Es ist dabei von einer Aufwertung des natürlichen (ökologischen) Wertes innerhalb des Plangebiets auszugehen.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und Gestaltung im Plangebiet. Zusammen mit der im Entwurf folgenden Bilanzierung sowie der Kompensationsmaßnahmen der künftig zu erwartenden Eingriffe und den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden die Ziele und Grundsätze des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1 SächsNatSchG i.V.m. § 1 und § 2 BNatSchG sowie das Verursacherprinzip und die Kompensationspflicht gemäß §§ 9–10 SächsNatSchG i.V.m. §§ 14–15 BNatSchG ausreichend berücksichtigt.

8.6 Ziel- und Maßnahmenplanung

Ziele für das Plangebiet „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ sind die Sicherung und Erhaltung des Naturhaushalts und seiner Funktionen sowohl während als auch nach Abschluss der Baumaßnahmen. Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung wurden für den Geltungsbereich folgende spezifische Ziele festgelegt:

- die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Boden- und Wasserhaushalts,
- gedrosselte Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser über geeignete Versickerungsanlagen
- ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- sowie der Erhalt des ortstypischen Landschafts- und Ortsbildes.

Diese Ziele sollen sicherstellen, dass trotz der geplanten Erweiterung des Wohngebietes die natürlichen Grundlagen und das gewachsene Erscheinungsbild der Umgebung nachhaltig bewahrt werden.

8.7 Alternative Planungsvarianten

Im Rahmen der Planung zur an der „August-Bebel-Straße“ wurden verschiedene alternative Planungsvarianten geprüft, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig die Entwicklungsabsichten der Gemeinde zu decken. Hierzu gehörte die Nullvariante, bei der auf jegliche Bebauung

verzichtet und das Gebiet unverändert belassen würde, was jedoch die Bereitstellung dringend benötigter Bauflächen verhindert hätte.

Die Verlagerung des Vorhabens auf alternative Flächen innerhalb des Gemeindegebiets wurde ebenfalls geprüft, jedoch konnte keine andere, verfügbare Fläche gefunden werden.

8.8 Zusammenfassung und Fazit

Mit dem Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ wird eine Baulücke in der Ortschaft Großdubrau geschlossen. Die Planung schafft die rechtliche Grundlage für typische Nutzungen innerhalb eines Wohngebietes in ländlicher Bauweise und trägt damit zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs bei, insbesondere für junge Familien. Dabei wird der Charakter des Ortsteils Großdubrau bewahrt und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung, Begrünung und Nutzung sichern ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigen ökologische Belange durch verbindliche Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigen, dass die Fläche grundsätzlich für die geplante Bebauung geeignet ist. Besondere Einschränkungen bestehen lediglich hinsichtlich der geringen Versickerungsleistung des Untergrundes, welche bei der Dimensionierung der Niederschlagswasseranlagen zu berücksichtigen ist.

Auf Grundlage der durchgeführten Umweltprüfung können die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Kompensationen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Insgesamt stellt der Bebauungsplan eine maßvolle und nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, die sowohl den Bedürfnissen der Gemeinde nach neuen Bauflächen als auch den Anforderungen des Umwelt- und Landschaftsschutzes gerecht wird.

9 Quellen

Rechtsgrundlagen

BAUGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BAUNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

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

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

SÄCHSDSCHG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

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

Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GROßDUBRAU.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESSEN in der Fassung zur 2. Gesamtfortschreibung, erstellt durch Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien; Satzungsbeschluss: 23.02.2023 (öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023)

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

Weitere Quellen

GEOTECHNISCHER BERICHT; Baugrundinstitut Richter: Geotechnischer Bericht zum B-Plan „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“, Auftrag 5376/26, Bautzen, 19.02.2026.

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan **„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“** Anlage I - Grünordnungspläne GOP

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 30.07.2026

Gemeinde: Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Gemarkung: Großdubrau

Grünordnung - Bestand Biotoptypen



Legende

Grünflächen

(Biotoptypenliste für Sachsen 2017)

-  Flächige Gehölzpflanzung (Gebüsch) mit überwiegend nicht gebietsheimischen Straucharten oder Nadelgehölzen
02.02.320
-  Staudenflur frischer Standorte, degeneriert
07.01.230
-  Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
07.03.200
-  Überwiegender Ziergarten ohne Altbaumbestand
11.03.740
-  Sonstiger befestigter Weg
11.04.150
-  sonstige Bebauungsstruktur/sonstiges Bauteil mit vollversiegelnder Wirkung
11.06.200

Bebauungsplan "Großdubrau - August-Bebel-Straße 30"

Grünordnung - Bestand Biotoptypen

PLANUNGSSTAND: Entwurf

PLANFASSUNG: 30.07.2026

GEMEINDE: Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

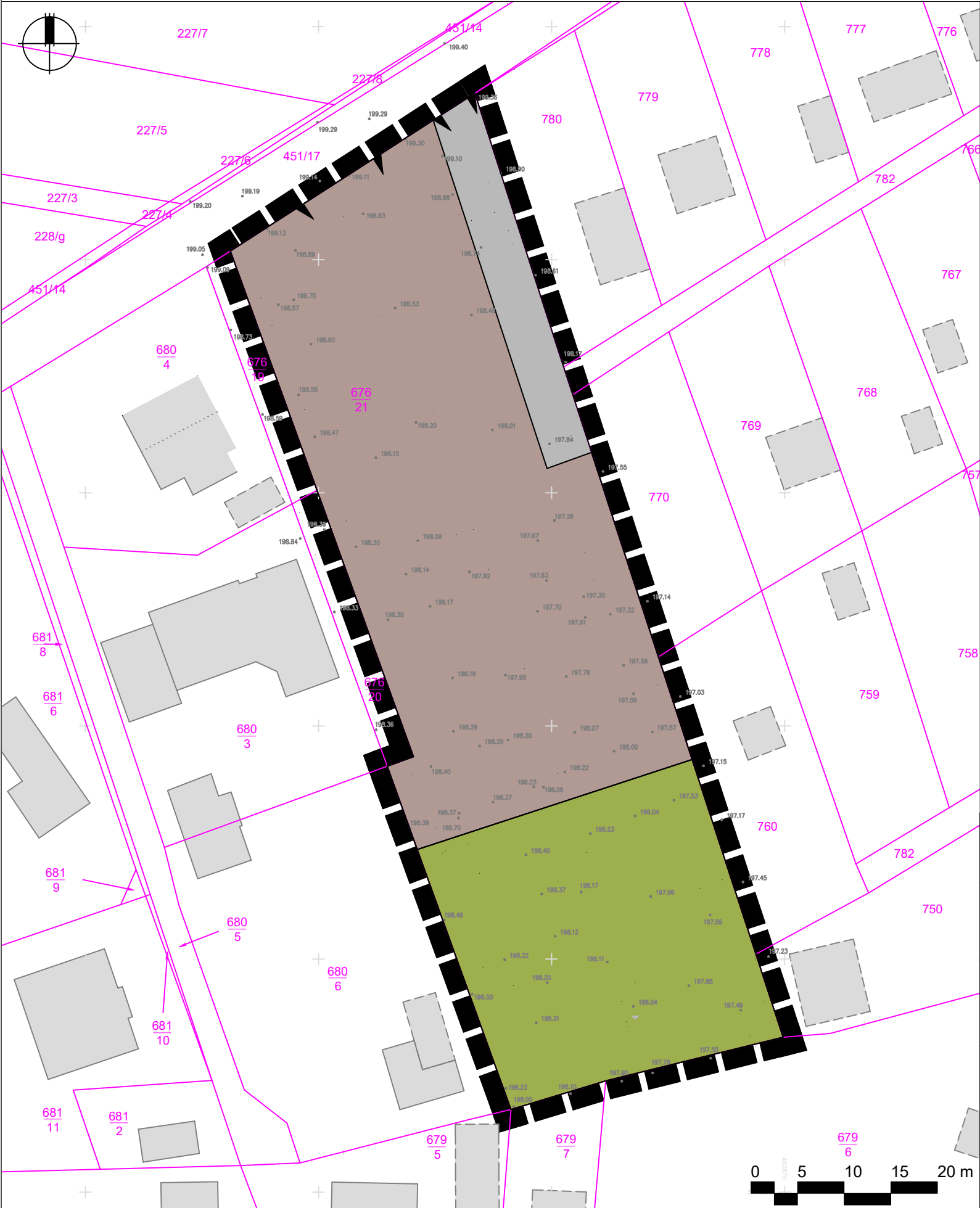
GEMARKUNG: Großdubrau

MAßSTAB: M 1:500

Grünordnung - Entwicklung Biotoptypen

Legende

- Grünflächen**
(Biotoptypenliste für Sachsen 2017)
-  Einzelanwesen (sonstiger Gebäudekomplex)
11.01.600
 -  Sonstiger befestigter Weg
11.04.150
 -  Naturgarten
11.03.750



Bebauungsplan "Großdubrau - August-Bebel-Straße 30"

Grünordnung - Entwicklung Biotoptypen

PLANUNGSSTAND:	Entwurf
PLANFASSUNG:	30.07.2026
GEMEINDE:	Großdubrau Ernst-Thälmann-Straße 9 02694 Großdubrau
GEMARKUNG:	Großdubrau
MAßSTAB:	M 1:500

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan
„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“
Anlage II - Baugrundgutachten

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 30.07.2026

Gemeinde: Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Gemarkung: Großdubrau

GEOTECHNISCHER BERICHT

Bauvorhaben:	B-Plan „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“	
Auftragsnummer:	5376/26	
Auftraggeber:	Herr Christoph Stahr Ludwigstraße 2 04315 Leipzig	
Verteiler:	Auftraggeber	1-fach
	Landschaftsarchitektur Panse	per E-Mail
	Freund-Klein Architekturbüro	per E-Mail

1 VERANLASSUNG, ALLGEMEINES

Für das B-Planverfahren zur Bebauung des Grundstückes „ August-Bebel-Straße 30“ in Großdubrau wurde das **Baugrundinstitut Richter** mit der Durchführung von Baugrunduntersuchungen und der Erarbeitung eines geotechnischen Berichtes beauftragt.

Gegenstand des Auftrages war neben der Ausarbeitung von Gründungsempfehlungen für Einfamilienhäuser mit oder ohne Unterkellerung eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

Grundlage der Bearbeitung sind folgende Unterlagen:

- [1] Aufgabenstellung vom 22.01.2026 (Landschaftsarchitektur Panse) mit Übersichtsplan
- [2] Lageplan im Maßstab 1 : 250 mit Eintragung der vorgegebenen Bohrpunkte, Stand 09.02.2026 (Freund-Klein Architekturbüro)

Bei der zu untersuchenden Fläche handelt es sich augenscheinlich um eine ehemalige Kleingartenanlage. Ein Teil der einstigen, laubenähnlichen Gebäude war zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung noch vorhanden.

Die Geländeoberfläche im unmittelbaren Untersuchungsgebiet ist relativ eben, fällt jedoch anschließend in südöstliche Richtung relativ stark ab. Das mittlere Höhenniveau innerhalb des künftigen Baubereiches liegt zwischen ca. 199,0 m ü. DHHN im nördlichen und 197,5 m ü. DHHN im südöstlichen Teil.

2 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Untersuchungsprogramm

Das Untersuchungsprogramm war hinsichtlich Anzahl und Lage der Bohrungen auftraggeberseits vorgegeben. Es wurden 5 Kleinrammbohrungen (KRB) abgeteuft. Die geplante Aufschlusstiefe von 6 m wurde dabei aufgrund der angetroffenen Lagerungsverhältnisse nur mit einem Teil der Aufschlüsse erreicht.

Die Lage der Bohransatzpunkte ist in der Anlage 2 dargestellt. In der Anlage 3 sind die Aufschluss-ergebnisse dokumentiert.

Den Aufschlüssen lassen sich folgende Lagekoordinaten (ETRS/89 UTM 33) und Geländehöhen (DHHN2016) zuordnen:

Tabelle 1: Lagekoordinaten und Höhen der Aufschlüsse

Aufschluss Nr.	Ostwert	Nordwert	Höhe
KRB 1	462.828	5.678.623	198,7
KRB 2	462.833	5.678.609	198,2
KRB 3	462.838	5.678.595	198,1
KRB 4	462.850	5.678.583	197,7
KRB 5	462.8668	5.678.551	197,9

Bodenbeschreibung

Die maßgebliche Schichtenfolge besteht in den aufgeschlossenen Tiefen hauptsächlich aus fluviatilen Sanden und Kiesen, wobei die Ablagerungsfolge der einzelnen Bodenarten einem vertikal und horizontal regellosen Wechsel unterworfen ist.

Das Kornspektrum sowohl der Sande als auch der Kiese ist mit $U > 30$ weit gestuft. Die Ton- und Schluffanteile liegen in der Regel zwischen ca. 8 % und 12 %.

Vor allem die Kiese sind sehr dicht gelagert. Infolge des damit verbundenen hohen Bohrwiderstandes mussten die Bohrungen KRB 1 bis KRB 3 vor dem Erreichen der geplanten Endteufen abgebrochen werden.

Überdeckt werden die Sande und Kiese von geringmächtigen Ton- und Schluffschichten, die bis in eine maximale Tiefe von ca. 90 cm nachgewiesen wurden.

Zur Geländeoberfläche hin ist eine bis zu ca. 45 cm dicke Oberbodenschicht vorhanden.

Auffüllungen oder ähnliche, anthropogen beeinflusste Schichten wurden mit den Bohrungen nicht angetroffen, können jedoch bei der vorherigen Nutzung der Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Mit den Bohrungen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Der maximale Grundwasserstand (MHGW) liegt somit unterhalb eines Niveaus von 192,0 m ü. DHHN.

Bodenkenngößen

In der Tabelle 2 wurden die aufgeschlossenen Schichten nach DIN 18196 in die jeweilige Bodengruppe, nach DIN 18300 (alt) in die entsprechende Bodenklasse sowie nach ZTVE-StB in die zugehörigen Frostepfindlichkeitsklassen eingestuft.

Die Zuordnung erfolgte gemäß der Schichtenzusammenfassung in den Aufschlussprofilen. Die Bodenklassen jeder Einzelschicht sind den Aufschlussprofilen zu entnehmen.

Tabelle 2: Bodengruppen und Bodenklassen

Bodenart	Bodengruppe nach DIN 18196	Bodenklasse nach DIN 1830 (alt)	Frostepfindlich- keitsklasse nach ZTVE-StB
Oberboden	OH	1	
Ton, Schluff	TL, UL	4	F 3
Sand	SU	3	F 2
Kies	GU	3	F 2

In der nachfolgenden Tabelle 3 wurden auf der Grundlage der Laborversuche und vorhandener Erfahrungswerte den maßgeblichen Schichten Bodenkenngößen zugeordnet. Es handelt sich dabei um charakteristische Werte, die bei erdstatischen Berechnungen anzusetzen sind.

Tabelle 3: Charakteristische Bodenkenngößen

Bodenart	Wichte γ [kN/m ³]	Wichte u. A. γ' [kN/m ³]	Reibungswinkel ϕ' [°]	Kohäsion c' [kN/m ²]	Steifemodul E_s [MN/m ²]
Ton. Schluff	20	10	27,5	2 – 5	8 – 12
Sand	19	11	32,5	-	40 – 50
Kies	20	12	35 – 37,5	-	50 – 60

Homogenbereiche nach VOB-C 2016

Die bei der geplanten Baumaßnahme erdbautechnisch relevanten Schichten können zu nachfolgend aufgeführten Homogenbereichen zusammengefasst werden. Die Homogenbereiche gelten dabei für folgende Norm:

- ATV DIN 18300 (Erdarbeiten)

Tabelle 4: Zuordnung von Homogenbereichen

Bodenart	Homogenbereich
Oberboden	A
Ton, Schluff	B
Sand	C
Kies	

Die für die einzelnen Homogenbereiche maßgeblichen Kenngrößen sind, ergänzend zu den Angaben in der Tabelle 2, in der folgenden Tabelle 5 enthalten.

Tabelle 5: Bodenkennwerte für Homogenbereiche

Kennwerte	Homogenbereiche		
	A	B	C
ortsübliche Bezeichnung	Oberboden	Lehm	Sand, Kies
Korngrößenverteilung	-	T, U, fs	S, G, u'
Anteile Steine	< 5 %	bis 5 % möglich	bis 10 % möglich
Anteil Blöcke	keine	< 1 %	< 2 %
Wichte γ	-	18 – 20 kN/m ³	19 – 21 kN/m ³
undrainierte Scherfestigkeit c_u	-	60 – 100 kN/m ²	-
Wassergehalt	-	12 – 20 %	3 – 6 %
Konsistenzzahl I_c	-	0,8 – 1,0	-
Plastizitätszahl I_p	-	5 – 15 %	-
Lagerungsdichte	-	-	dicht bis sehr dicht
organischer Anteil	-	< 1 %	< 0,5 %
Bodengruppe nach DIN 18196	OH	TL, UL	SU, GU
Bodengruppe nach DIN 18915	4 – 6	-	-

3 BEURTEILUNG DER BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Von den mit den Bohrungen angetroffenen Schichten besitzen die bis in Tiefen von maximal 80 cm erkundeten, lehmig-tonigen Deckschichten geringe bis maximal mäßige, die sich darunter anschließenden Sande und Kiese gute bis sehr gute Tragfähigkeiten. In den für die Baumaßnahme maßgeblichen Tiefen sind keine Grundwassereinflüsse zu erwarten.

Prinzipiell sind die Baugrundverhältnisse aus geotechnischer Sicht sowohl für die Errichtung nichtunterkellelter als auch unterkellelter Gebäude geeignet.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Baugebiet generell möglich, wenngleich die Durchlässigkeiten im Untergrund im unteren Grenzbereich für versickerungsfähige Böden liegen, so dass Zusatzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

4 ANGABEN ZUR GRÜNDUNG VON WOHNGEBÄUDEN

Bei den angetroffenen Baugrundverhältnissen wird aus geotechnischer Sicht für nichtunterkellerte Gebäude entweder eine Gründung mit Streifenfundamenten oder mittels einem frostsicheren Gründungspolster empfohlen, um die Gebäudelasten in den Sanden und Kiesen abzusetzen.

Für unterkellerte Gebäude gibt es hingegen keine Anforderungen aus geotechnischer Sicht an die Art der Gründung. Diese kann hier ausschließlich aus konstruktiven oder wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgewählt werden.

Zur Bemessung der Gründung gelten die in der nachfolgenden Tabelle 6 aufgeführten Parameter.

Tabelle 6: Gründungsparameter

	ohne Unterkellerung	mit Unterkellerung
Gründungsart	Streifenfundamente oder Bodenplatte auf frostsicherem Polster	Streifenfundamente oder Bodenplatte
Gründungshorizont	Sand/Kies	
Setzungen und Setzungsdifferenzen ⁽¹⁾	$s \sim 1 \text{ cm}, \Delta s < 0,5 \text{ cm}$	$s = 0,5 \text{ cm}, \Delta s \sim 2 \dots 3 \text{ mm}$
Bettungsmodul	$k_s = 30 \text{ MN/m}^3$	$k_s = 40 \text{ MN/m}^3$
Steifemodul⁽²⁾	$E_s = 40 \text{ MN/m}^2$	$E_s = 50 \text{ MN/m}^2$
Bemessungswert des Sohlwiderstandes⁽³⁾	$\sigma_{R,d} = 350 \text{ kN/m}^2$	$\sigma_{R,d} = 420 \text{ kN/m}^2$
Sohleibungswinkel	$\varphi' = 32,5^\circ$	$\varphi' = 32,5^\circ$

⁽¹⁾ ... bei mittlerer Belastung unter der Bodenplatte von $p = 75 \text{ kN/m}^2$

⁽²⁾ ... als Mittelwert im Gründungsbereich

⁽³⁾ ... bei Fundamentbreiten $B = 0,4 \dots 0,7 \text{ m}$

Da die Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Böden unterhalb des Grenzwertes von $k_f = 1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$ liegt, sind Bodenplatten und die erdberührten Außenwände entsprechend den Anforderungen an die Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E nach DIN 18355-1 abzudichten.

Für die Abdichtung von Bodenplatten bzw. EG-Fußböden nichtunterkellerten Gebäude ist die Wasserwirkungsklasse W 1-1-E ausreichend.

Die Böden im Gründungsbereich sind im Sinne der ZTVE-StB frostempfindlich und erfordern eine frostfreie Gründungstiefe. Bei der Lage des Baugebietes in der Frosteinwirkzone III wird für nicht-unterkellerte Gebäude eine Mindestgründungstiefe von 1 m empfohlen. Alternativ kann die Frostsicherung mit einem entsprechend ausgebildeten Polster (siehe unten) erreicht werden.

Das Baugebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Erdbebenzonen und Überschwemmungsgebieten. Untertägiger Altbergbau ist im Umfeld des Baugrundstückes nicht bekannt.

Weitere Hinweise zur Ausführung

Fundamente nichtunterkellelter Gebäude sind durchweg in den natürlich anstehenden Sanden und Kiesen abzusetzen. Zuvor sind der Oberboden und aufgelockerte, nicht nachverdichtbare oder witterungsbedingt aufgeweichte Böden abzutragen.

Im Falle einer Gründung mit Bodenplatte sind die im Gründungsbereich vorhandenen lehmig-tonigen Schichten vollflächig durch ein Gründungspolster zu ersetzen. Das Gründungspolster sollte dabei gleichzeitig zur Frostsicherung der Gründung herangezogen werden. Es muss dazu allseitig bis mindestens 1 m unter das an das Gebäude angrenzende Gelände reichen und um das Maß seiner Dicke über die Außenkanten der Bodenplatte überstehen. Zusätzlich muss das Polstermaterial den Anforderungen an Frostschutzschichten gemäß ZTVE-SoB StB entsprechen.

Die Massen sind in Lagen ≤ 30 cm einzubauen und auf einen durchgehenden Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 98$ % zu verdichten. Die Verdichtung ist mit statischen oder dynamischen Plattendruckversuchen nachzuweisen.

Fundamentgruben können kurzzeitig mit lotrechten Wänden ausgehoben werden. Baugruben mit Tiefen > 1 m, die begangen werden müssen, sind mit Böschungsneigungen $\leq 45^\circ$ herzustellen.

Zur Hinterfüllung von UG-Wänden sind die sandigen und kiesigen Massen (Homogenbereich C) wiederverwendbar. Die Hinterfüllmassen sind in Lagen ≤ 30 cm einzubauen und auf einen Verdichtungsgrad $D_{Pr} \geq 97$ % zu verdichten. In Bereichen wo die Hinterfüllung überbaut wird, ist eine durchgängige Verdichtung auf Verdichtungsgrade $D_{Pr} \geq 100$ % erforderlich.

Für die Bemessung hinterfüllter Wände auf Erddruck gelten folgende Parameter:

- Wichte $\gamma_n = 19 \text{ kN/m}^3$
- Wichte unter Auftrieb $\gamma' = 11 \text{ kN/m}^3$
- Reibungswinkel $\varphi' = 30^\circ$
- Kohäsion $c' = 0 \text{ kN/m}^2$

5 ANGABEN ZUR VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DES UNTERGRUNDES

Grundlage der Beurteilung der Versickerungsfähigkeit ist die ATV – Regelwerk Abwasser – Abfall/Arbeitsblatt A 138, 2024.

Für Versickerungsanlagen kommen demnach Böden in Frage, deren k_f -Werte bei $\geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen sollten. Darüber hinaus muss der potentielle Aquifer flächenhaft und in ausreichender Mächtigkeit verbreitet sein. Der Abstand des Grundwassers zur Sohle von Versickerungsanlagen muss mindestens 1 m betragen.

Zur Ermittlung der Durchlässigkeit des Untergrundes wurden in den Bohrungen KRB 1 und KRB 5 Sickerversuche (Open-End-Tests) ausgeführt. Dazu wurden die Bohrungen zur temporären Messstellen ausgebaut und mit Wasser befüllt. Anschließend wurde nach Abschluss der Sättigungsphase das zeitliche Absenken des Wasserspiegels gemessen. Die Absenkung stellte sich dabei wie folgt dar:

	Absenkung in cm nach			
	5 min	10 min	15 min	30 min
KRB 1	15	32	77	115
KRB 5	25	48	73	142

Die Berechnungen sind als Anlage 4 dem Bericht beigelegt. Aus den Versuchen resultieren demnach Durchlässigkeiten von $k_f = 3 \cdot 10^{-7}$ m/s bzw. $5 \cdot 10^{-7}$ m/s.

Zusätzlich wurde die Durchlässigkeit aus dem Kornspektrum (Anlage 5) nach dem Näherungsverfahren von Beyer abgeleitet. Hier ergibt sich ein k_f - Wert von $\sim 2 \cdot 10^{-5}$ m/s. Die Kornverteilungsanalysen berücksichtigen jedoch nicht die Lagerungsdichte der Böden, die im vorliegenden Fall die Ursache für die relativ großen Abweichungen sind.

Fazit:

Auf dem Grundstück ist prinzipiell eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich, wenngleich die Durchlässigkeit aufgrund der hohen Lagerungsdichte der Sande und Kiese nur sehr gering angesetzt werden kann.

Zur Versickerung werden entsprechend bemessene Rigolen empfohlen, deren Sohlen zwischen 1,5 m und 2 m unter der Geländeoberfläche liegen sollten. Die Sickeranlagen sind mit einem möglichst großen Rückstauvolumen und ggf. einem Notüberlauf auszurüsten.

Zur Dimensionierung der Rigolen wird unter Berücksichtigung der Korrekturfaktoren f_{Ort} und f_{Methode} nach Tabellen 10 und 11 der ATV A 138 ein mittlerer k_i -Wert von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s empfohlen.

Bei der empfohlenen Sohltiefe der Rigolen kann eine Beeinflussung angrenzender Grundstücke ausgeschlossen werden.

Bautzen, 19.02.2026



Dipl. Ing. St. Richter

Anlagen

- 1 Übersichtsplan
- 2 Lageplan
- 3 Schnitt mit Aufschluss Ergebnissen
- 4 Protokoll der Eingießversuche
- 5 Kornverteilungsanalysen



Abb. 1: Lage des Geltungsbereich (pink umrandet) in der Gemeinde Großdubrau (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2025, bearbeitet durch LA Panse



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (gelb umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2025, bearbeitet durch LA Panse

BAUGRUNDINSTITUT RICHTER

Liselotte-Herrmann-Straße 4 * 02625 Bautzen
Tel.: 03591 270 647 * Fax: 03591 270 649

Bebauungsplan

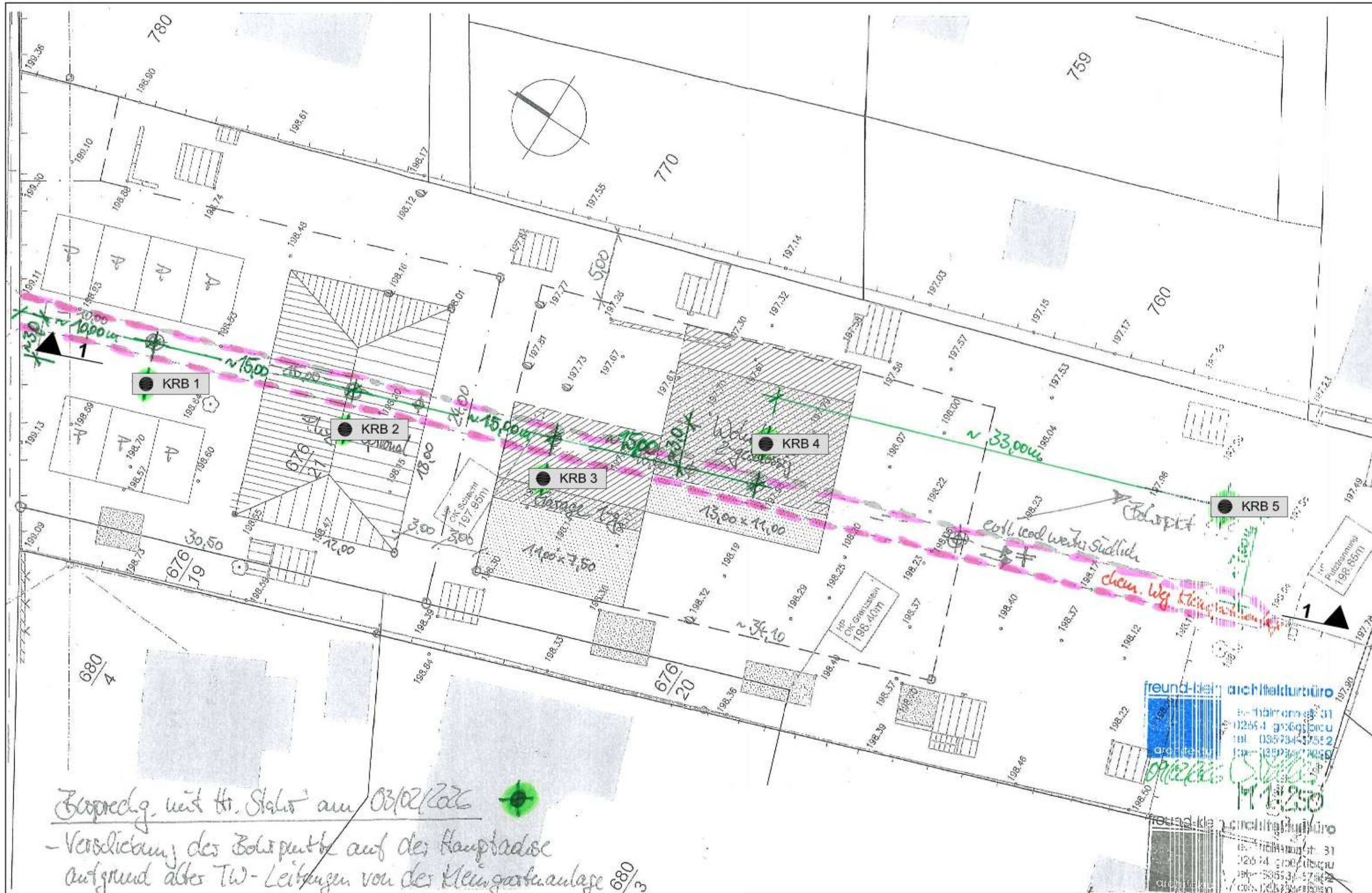
"Großdubrau - August-Bebel-Straße 30"

Übersichtsplan

ohne Maßstab

Auftrag 5376/26

Anlage 1



Besprechung mit Hr. Stahl am 03/02/2026
 - Verschiebung des Bohrpunktes auf der Hauptachse
 aufgrund alter TW-Leitungen von der Kleingartenanlage 680/3
 (siehe Google Maps / Street Viewer)

BAUGRUNDINSTITUT RICHTER
 Liselotte-Herrmann-Straße 4 * 02625 Bautzen
 Tel.: 03591 270 647 * Fax: 03591 270 649

Bebauungsplan
"Großdubrau - August-Bebel-Straße 30"

Lageplan	Maßstab 1 : 250	Auftrag 5376/26	Anlage 2
----------	-----------------	-----------------	----------

NHN+m

NHN+m

202,00

202,00

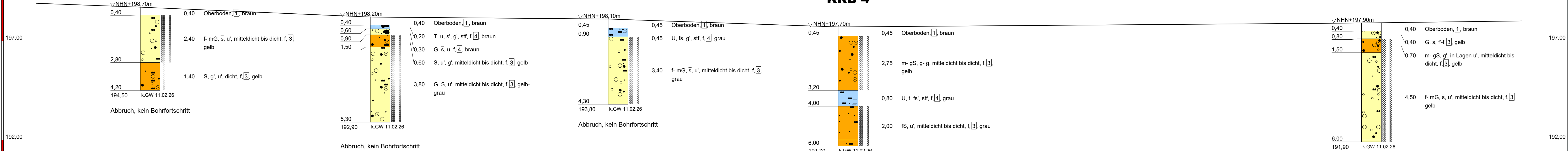
KRB 1

KRB 2

KRB 3

KRB 4

KRB 5



Schnitt 1 - 1

187,00

ZEICHENERKLÄRUNG (s. DIN 4023)

UNTERSUCHUNGSSTELLEN

KRB Kleinrammbohrung

BODENARTEN

Kies	kiesig	G	g
Sand	sandig	S	s
Schluff	schluffig	U	u
Ton	tonig	T	t

KORNGRÖßENBEREICH

f fein
m mittel
g grob

NEBENANTEILE

' schwach (< 15 %)
" stark (ca. 30-40 %)
" sehr schwach; = sehr stark

KONSISTENZ

stf steif mdch mitteldicht
dch dicht

FEUCHTIGKEIT

f schwach feucht
f feucht

BODENKLASSE

nach DIN 18 300: z.B. 4 = Klasse 4

Bauvorhaben:

Bebauungsplan

"Großdubrau - August-Bebel-Straße 30"

Planbezeichnung:

Schnitt 1 - 1 (KRB 1, KRB 2, KRB 3, KRB 4, KRB 5)

Anlage: 3

Maßstab: 1 : 125/100

BaugrundInstitut Richter
Dipl.-Ing. Steffen Richter
Liselotte-Herrmann-Straße 4
02625 Bautzen
Tel.: 03591 270647
Fax: 03591 270649

Bearbeiter: St. Richter
Gezeichnet: A. Rudolf
Datum: 16.02.2026

Geändert:

Gesehen:

Projekt-Nr: 5376/26

Ergebnisse der Eingießversuche

Messstelle: KRB 1**Filterlage: 1,2 – 4,2 m unter GOK**

Auswertung von Eingießversuchen mit Wasserspiegelabsenkung nach U. S. Bureau of Reclamation (Earth Manual 1963, 1974)

Länge der wirksamen Filterstrecke	L (m)	3,0
Radius der Bohrung	r (m)	0,030
Radius Messstellenausbau	ri (m)	0,025
Versuchsdauer	t (s)	1.800
Höhe des Wasserspiegels über Grundwasserstand bzw. Filteroberkante am Beginn des Versuches	h ₁ (m)	1,2
Höhe des Wasserspiegels über Grundwasserstand bzw. Filteroberkante am Ende des Versuches	h ₂ (m)	0,05
$H = h_1 - (h_1 - h_2)/2$	(m)	0,625
$Q = r_i^2 \cdot \pi (h_1 - h_2) 1/t$	(m ³ /s)	$1,25 \cdot 10^{-6}$
$k_f = [Q/(2 \pi L H)] \cdot \ln (L/r)$	(m/s)	$4,9 \cdot 10^{-7}$

Durchlässigkeitsbeiwert**k_f (m/s)****~ 5 · 10⁻⁷ m/s**

Ergebnisse der Eingießversuche

Messstelle: KRB 5**Filterlage: 2,0 – 6,0 m unter GOK**

Auswertung von Eingießversuchen mit Wasserspiegelabsenkung nach U. S. Bureau of Reclamation (Earth Manual 1963, 1974)

Länge der wirksamen Filterstrecke	L (m)	4,0
Radius der Bohrung	r (m)	0,030
Radius Messstellenausbau	ri (m)	0,025
Versuchsdauer	t (s)	1.800
Höhe des Wasserspiegels über Grundwasserstand bzw. Filteroberkante am Beginn des Versuches	h ₁ (m)	2,0
Höhe des Wasserspiegels über Grundwasserstand bzw. Filteroberkante am Ende des Versuches	h ₂ (m)	0,58
$H = h_1 - (h_1 - h_2)/2$	(m)	1,29
$Q = r_i^2 \cdot \pi (h_1 - h_2) 1/t$	(m ³ /s)	$1,54 \cdot 10^{-6}$
$k_f = [Q/(2 \pi L H)] \cdot \ln (L/r)$	(m/s)	$2,35 \cdot 10^{-7}$

Durchlässigkeitsbeiwert**k_f (m/s)****~ 3 · 10⁻⁷ m/s**

Baugrundinstitut Richter

L.-Herrmann-Straße 4

02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647 Fax: 03591 270649

Korngrößenverteilung

nach DIN EN ISO 17892-4

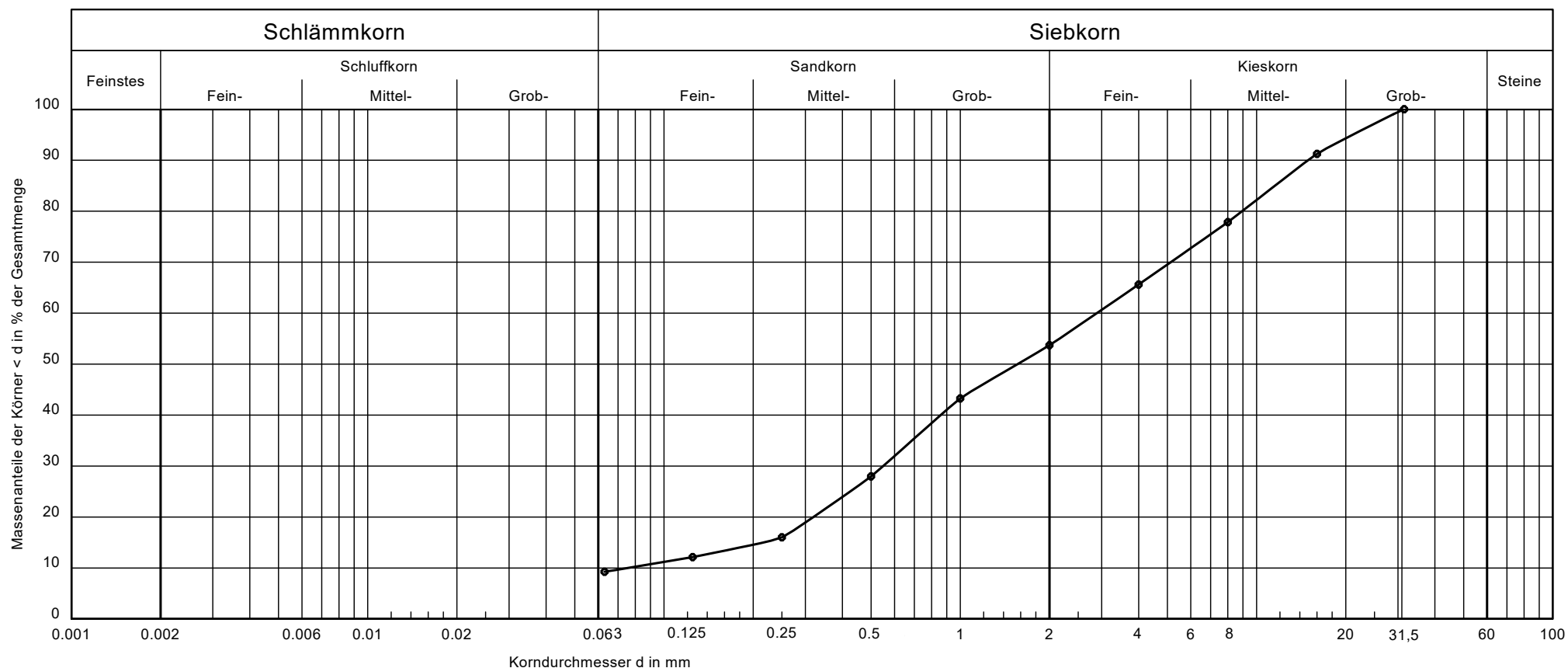
B-Plan Großdubrau,
August-Bebel-Straße 30

Aufschluss:..... KRB 1
Tiefe:..... 0,4 - 2,8 m
Probe entnommen am:..... 11.02.2026
Probe entnommen von:..... M. Händler

Bearbeiter: J. Scholze

Datum: 13.02.2026

gepr.:



Bodenart nach DIN 4022:

fmG, $\bar{s}$, u'

Bodengruppe nach DIN 18196:

GU

U/Cc:

38.3/1.4

Probe trocken [g]:

1469,54

Wassergehalt [%]:

3,9

Feinkorngehalt [%]:

9,3

Korndichte nach DIN 18124:

Bemerkungen:

$k_f = 4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$

Anlage: 5.1

Auflagen: 5376/26

Baugrundinstitut Richter

L.-Herrmann-Straße 4

02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647 Fax: 03591 270649

Korngrößenverteilung

nach DIN EN ISO 17892-4

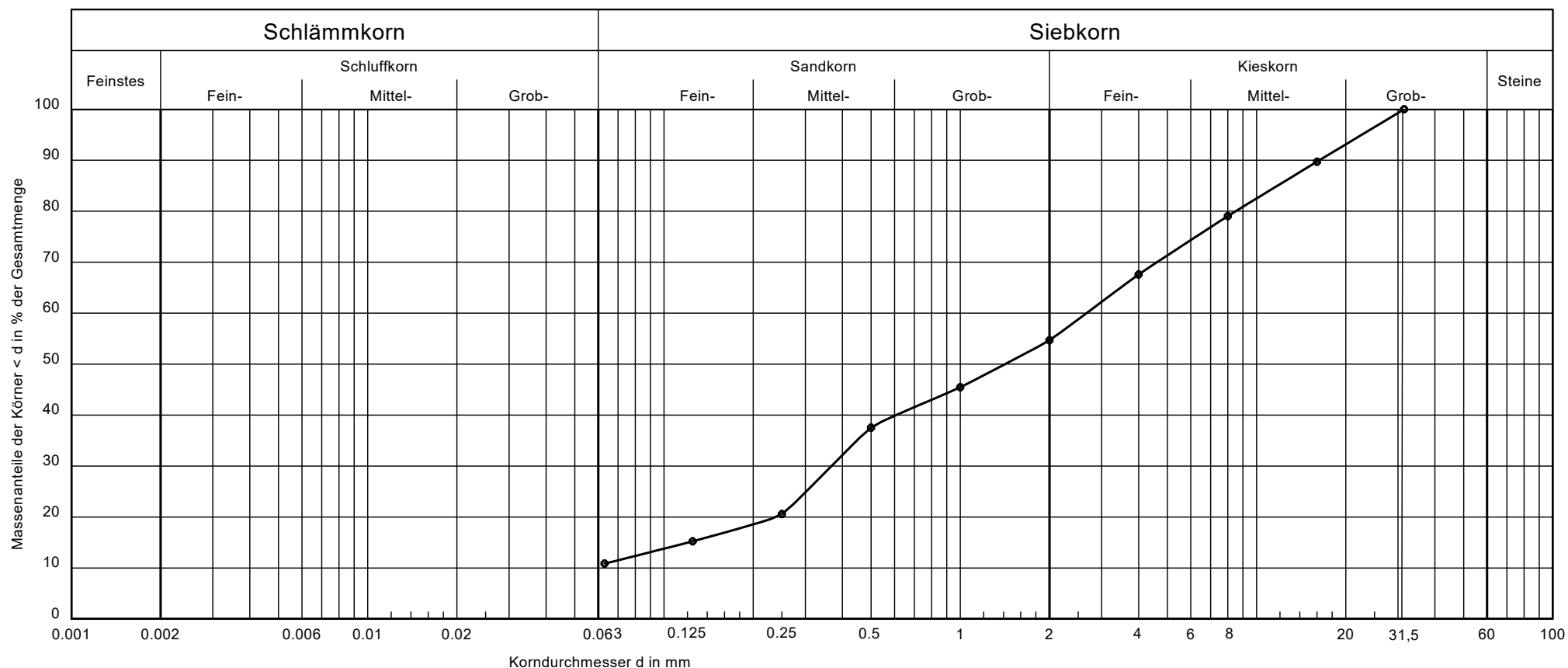
B-Plan Großdubrau,
August-Bebel-Straße 30

Aufschluss:..... KRB 3
Tiefe:..... 0,9 - 3,3 m
Probe entnommen am:..... 11.02.2026
Probe entnommen von:..... M. Händler

Bearbeiter: J. Scholze

Datum: 13.02.2026

gepr.:



Bodenart nach DIN 4022:

fmG, s, u'

Bodengruppe nach DIN 18196:

GU

U/Cc:

-/-

Probe trocken [g]:

1184,80

Wassergehalt [%]:

4,4

Feinkorngehalt [%]:

10,9

Korndichte nach DIN 18124:

Bemerkungen:

$$k_f = 2 \times 10^{-5} \text{ m/s}$$

Anlage: 5.2

Auflagen: 5376/26

Baugrundinstitut Richter

L.-Herrmann-Straße 4

02625 Bautzen

Tel.: 03591 270647 Fax: 03591 270649

Korngrößenverteilung

nach DIN EN ISO 17892-4

B-Plan Großdubrau,

August-Bebel-Straße 30

Aufschluss:..... KRB 5

Tiefe:..... 1,5 - 6,0 m

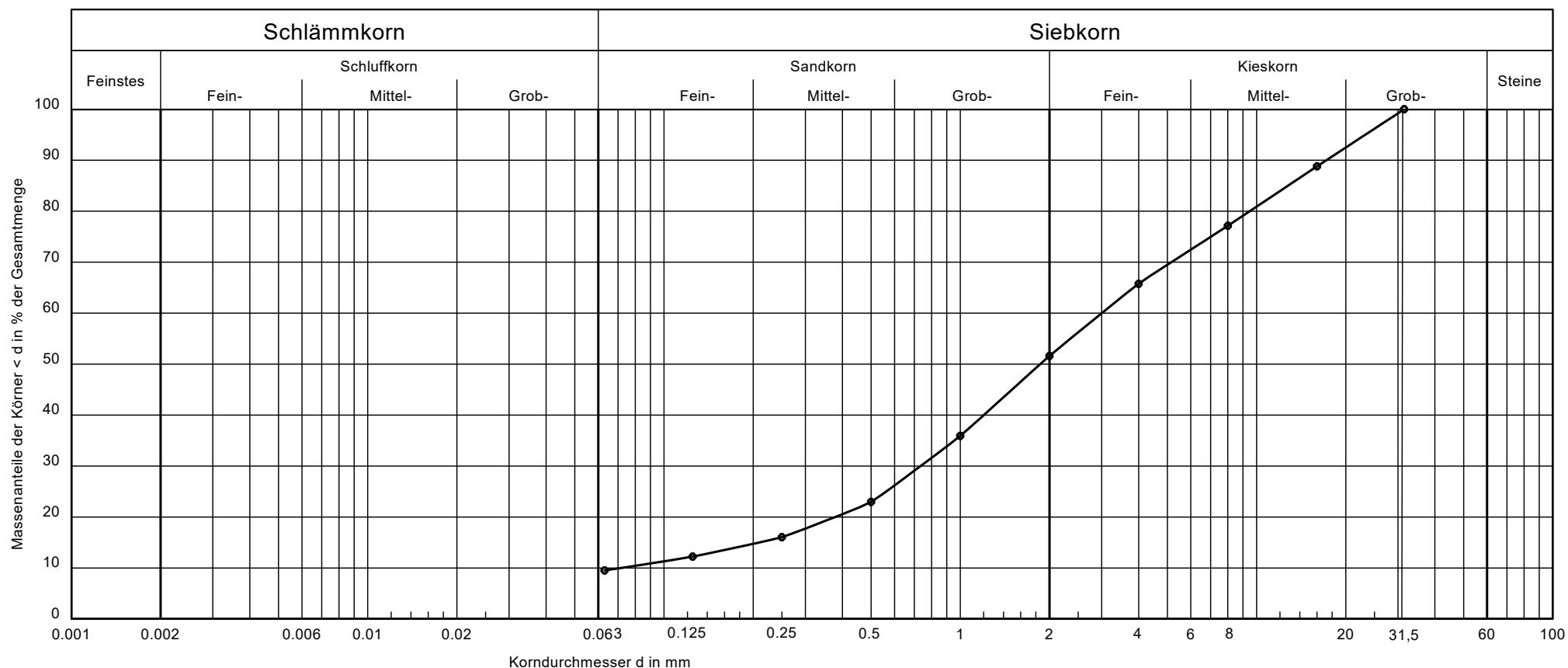
Probe entnommen am:..... 11.02.2026

Probe entnommen von:..... M. Händler

Bearbeiter: J. Scholze

Datum: 13.02.2026

gepr.:



Bodenart nach DIN 4022:

fmG, $\bar{s}$, u'

Bodengruppe nach DIN 18196:

GU

U/Cc:

41.9/2.5

Probe trocken [g]:

1346,10

Wassergehalt [%]:

4,8

Feinkorngehalt [%]:

9,5

Korndichte nach DIN 18124:

Bemerkungen:

$k_f = 3 \times 10^{-5} \text{ m/s}$

Anlage: 5.3

Auflagen: 5376/26

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan

„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“

Anlage III - Umweltbezogene Stellungnahmen

Planungsstand: Entwurf

Planfassung: 30.07.2026

Gemeinde: Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Gemarkung: Großdubrau

LANDESAMT FÜR ARCHÄOLOGIE SACHSEN
Zur Wetterwarte 7 | 01109 Dresden

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12
02625 Bautzen

**Stellungnahme zum Vorhaben
Großdubrau, Flst. 676a, Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-
Straße 30“ (Vorentwurf), Lkr. Bautzen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Planunterlagen zu o.g. Vorhaben. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB gibt das Landesamt für Archäologie folgende Stellungnahme ab:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*bronze- und eisenzeitliches Gräberfeld [D-14670-03]*).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf 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.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ingo Kraft
Referatsleiter Ostsachsen

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.

D/UD Lkr. B

Ihr Ansprechpartner
Dr. Ingo Kraft

Durchwahl
Telefon +493518926650

E-Mail*
Ingo.Kraft
@lfa.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
24.10.2025

Aktenzeichen
(bitte bei Antwort angeben)
2-7051/110/1332-2025/22910

Dresden,
27.10.2025



Hausanschrift:
Landesamt für Archäologie
Sachsen
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden

www.archaeologie.sachsen.de

Bankverbindung:
Hauptkasse des Freistaates
Sachsen
Deutsche Bundesbank
IBAN:
DE06 8600 0000 0086 0015 19
BIC: MARK DEF1 860

Umsatzsteuer-IDNr: DE812332079

Leitweg-ID für E-Rechnung:
14-1271014LFA01-23

Verkehrsverbindung:
Zu erreichen mit
Straßenbahnlinie 7 –
Industriepark Klotzsche
Buslinie 77 – Hugo-Junkers-Ring

*Kein Zugang für elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte elektronische
Dokumente.



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Bahnhofstr.9, 02625 Bautzen

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Straße 12
02625 Bautzen

nur per Mail

Bearbeiterin: Frau Fritzsche
Dienstort: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63110
Telefax: 03591 5250 - 63099
E-Mail: bauleitplanung@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 02.12.2025

Aktenzeichen: 621.41.P1418

Vollzug der Baugesetze

Bauleitplanung der Gemeinde Großdubrau

Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“

Vorentwurf vom 02.10.2025

Hier: Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Kreisentwicklungsamt

Sachgebiet Strategische Entwicklungen:

Im weiteren Verfahren sollten Angaben zur geplanten Anzahl an Wohneinheiten erfolgen, auch vor dem Hintergrund, dass eine Bezifferung der notwendigen Stellplatzflächen erfolgen kann und somit eine Prüfung möglich ist, ob die bislang vorgesehene Fläche hierfür ausreicht.

2. Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine prinzipiellen Bedenken gegen die Entwicklung des Bebauungsplans.

Bei der Planung sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, hervorgerufen durch den Verkehr auf der August-Bebel-Straße K7210, zu berücksichtigen. Die folgenden Werte (Verkehrsprognose 2025) können der Orientierung dienen. Bei einer Verkehrsbelegung von ca. 1200 Fahrzeugen mit einem Lkw-Anteil von 2 % kommt es zu folgenden Beurteilungspegeln L_r

- in einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte: tags $L_r = 58,3$ dB(A), nachts 50,7 dB(A)
- in einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte: tags $L_r = 56,1$ dB(A), nachts 48,4 dB(A)
- in einem Abstand von 20 m zur Straßenmitte: tags $L_r = 54,0$ dB(A), nachts 46,4 dB(A)

Das bedeutet, dass in einem Abstand von 10 m der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit 49 dB(A) deutlich überschritten ist. Im Abstand von 15 m sind immer noch die Orientierungswerte nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (maßgebliches Kriterium für den Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm bei der Entwicklung von B-Plänen) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten.

In der DIN 18005 Beiblatt 1 ist außerdem der Beurteilungspegel von 45 dB(A) angegeben, bei dem selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Nachtschlaf häufig nicht mehr möglich ist. (Dies wäre eine Begründung z. B. für die Forderung nach einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung in schutzbedürftigen Räumen zur fensterunabhängigen Belüftung.)

Zusätzlich sollte der folgende Punkt als Hinweis aufgenommen werden:

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes und innerhalb des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

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

3. Straßen- und Tiefbauamt

Aus dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplanes geht hervor, dass die geplante verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße K 7210 über zwei Zufahrten erfolgen soll, obwohl nur eine bestehende Zufahrt vorhanden ist. Deshalb schlägt das Straßen- und Tiefbauamt vor im Bebauungsplan festzuschreiben, dass die verkehrstechnische Erschließung ausschließlich über diese bestehende Zufahrt unter Einhaltung der Anforderungen des § 3 Abs. 2 i. V. m. Abs. 7 der Sächs-GarStellplVO (Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung) zu erfolgen hat. Möglicherweise geplante direkt an die Fahrbahn der Kreisstraße K 7210 angeschlossene Parkflächen oder Stellflächen werden abgelehnt. Ein separater Zugang zum Plangebiet kann vorgesehen werden.

Weiterhin ist im Bebauungsplan klarzustellen, dass im öffentlichen Raum nur die Medienträger Arbeiten zur Verlegung von Leitungen nach einer vertraglichen Regelung mit der Straßenbaubehörde, hier das Straßen- und Tiefbauamt des Landratsamtes Bautzen für die Fahrbahn der Kreisstraße, durchführen dürfen.

Im Bebauungsplanentwurf fehlen Aussagen, dass möglicherweise bestehende Ansprüche aus Gründen der Lärmvorsorge bzw. des Lärmschutzes gegen den Straßenbaulastträger ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan ist aufzunehmen, dass ggf. notwendiger Lärmschutz durch die jeweiligen Bauherren sowie von den Nutzern auf eigene Kosten zu realisieren ist.

Diese Forderungen dienen der Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs sowie der

Wahrung der Ausbauabsichten und der Straßenunterhaltung als auch der Abwehr von Ansprüchen gegenüber dem Straßenbaulastträger.

Der Hinweis, dass möglichst anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, ist mit der Vorgabe eines ausreichenden Abstandes zur Kreisstraße zu ergänzen, damit es zu keiner Vernäsung des Straßenunterbaus kommt.

Die jetzige Planung wird vom Straßen- und Tiefbauamt nicht befürwortet.

4. Sachgebiet Forst

In einem Abstand von etwa 30 Metern befindet sich südlich der Baugrenze des Bebauungsplans auf den Flurstücken 679/6 und 781 Gemarkung Großdubrau Wald nach § 2 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG). Die Bebauungsplangrenze selbst reicht bis zur Waldfläche heran. Damit sind forstliche Belange betroffen.

Durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste können Personen erheblich gefährdet werden und Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen entstehen. Deshalb ist gemäß § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG ein Abstand von 30 Metern von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald einzuhalten.

Aufgrund des aus den Planungsunterlagen hervorgehenden eingehaltenen Mindestabstands von 30 Metern zwischen Wald und Baugrenze für Gebäude kann die untere Forstbehörde dem Entwurf des Bebauungsplans zustimmen.

Die in den Planungsunterlagen eingezeichnete Grünfläche ist von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätte freizuhalten. Das geplante Baufeld ist zwingend zu beachten.

5. Sachgebiet Naturschutz

Zum Vorentwurf sind nachfolgende Hinweise für die weitere Planung zu beachten:

Während der Ortsbesichtigung am 11.11.2025 durch die untere Naturschutzbehörde wurden auf der als Landwirtschaftsfläche und Ziergarten ohne Altbaumbestand bisher bewerteten Fläche Arten einer mageren Frischwiese festgestellt (Trockenstände von Rotstraußgras, Rosetten weiterer Kräuter magerer Standorte).

Auf Grund der gegenwärtigen Vegetationsruhe sind die Grünflächen bezüglich ihrer Artenzusammensetzung und Biotopeinstufung während der Vegetationsperiode zu überprüfen und in der flächenbezogenen Bilanzierung entsprechend der anzuwendenden Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen für die Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

6. Sachgebiet Wasser

Oberflächenwasser:

Die Belange Oberflächenwasser werden durch den B-Plan nicht berührt. Im Planungsbereich sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzt. Ebenso sind keine Oberflächengewässer im Planungsbereich bekannt. Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.

Grundwasser:

Aus Sicht der Belange Grundwasser ist das Vorhaben genehmigungsfähig, wenn Nachfolgendes beachtet wird.

Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß Antragsunterlagen vor Ort schadlos versickert werden, was § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 5 WHG entspricht. Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen von Wohngebäuden ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 Erlaubnisfreiheitsverordnung erlaubnisfrei. Fehlende Tatbestandsvoraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit sind nicht ersichtlich, sofern die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks gegeben ist. Konkrete Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegen im Umweltamt nicht vor, diese ist z. B. im Rahmen des Baugrundgutachtens zu prüfen. Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138-1 (Oktober 2024) zu erfolgen. Empfohlen werden kann die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung) und lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufes.

Abwasser:

Abwasser: Aus siedlungsabwasserseitiger Sicht gibt es zur geplanten zentralen Abwasserbeseitigung keine Anmerkungen.

Niederschlagswasser: Die Unterlagen enthalten widersprüchliche Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung (Seite 2 ./ Seite 9). Wir bitten um eine Korrektur.

7. Abfallrecht/Bodenschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan "Großdubrau – August-Bebel-Straße 30" der Gemeinde Großdubrau, Vorentwurf vom 02.10.2025, ergeben sich aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nachfolgende Anmerkungen und Hinweise:

Bodenschutz

In den Planungsunterlagen wird ausgeführt, dass der naturschutzfachliche Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches durch Rückbau und Entsiegelung der vorhandenen Wege und Gartenlauben vorgesehen ist. Dies ist im weiteren Verfahren zu bilanzieren und konkret darzustellen.

Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Absatz 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Abfallrecht

Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens entstehenden Abfälle sind entsprechend § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend §§ 15, 17 und 28 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz Niederschlesien (RAVON). Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallverwertung/-beseitigung ist eine Separierung der Abfälle nach Abfallarten am Entstehungsort sicherzustellen.

8. Untere Vermessungsbehörde

Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

Hinweise:

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

Bei der Prüfung der Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir einige Differenzen festgestellt. Wir bitten Sie, die in der Anlage rot dargestellten Veränderungen einzuarbeiten.

9.Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen nicht die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und somit gehen wir hier von einem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können zusammen mit § 34 Abs. 2 BauGB Baurecht schaffen. Es sollte geprüft werden, ob dies der Planungswille ist oder ob zum Beispiel durch Festsetzung einer Verkehrsfläche ein qualifizierter Bebauungsplan besser den Planungszielen entspricht.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob diese Regelungsdichte (Dachformen, Stellplätze) notwendig ist. Die private Grünfläche sollte mit einer Zweckbindung versehen werden, um bauliche Anlagen, wie Wege zu ermöglichen

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doreen Fritzsche
Sachgebiet Bauaufsicht

Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage: Liegenschaftskarte

LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE
Pillnitzer Platz 3 | 01326 Dresden

per E-Mail
info@la-panse.de

Landschaftsarchitektur Panse
Martin-Hoop-Str. 12
02625 Bautzen

Ihre Ansprechperson
Janine Dahl

Durchwahl
Telefon +49 351 2612-2101
Telefax +49 351 2612-1099

janine.dahl@
lfulg.sachsen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
24.10.2025

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
21-2511/154/10

Dresden,
21. November 2025

**BPlan „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“ - Vorentwurf Stand
10/2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als Träger öffentlicher Belange.

Wir weisen darauf hin, dass im LfULG nur die Belange

- Fluglärm
- Anlagensicherheit / Störfallvorsorge
- natürliche Radioaktivität
- Fischartenschutz und Fischerei und
- Geologie

Gegenstand der Prüfung sind. Die Prüfung weiterer Belange ist auf Grund fehlender Zuständigkeit nicht möglich.

Wir haben die Prüfung und Einschätzung u.a. auf der Grundlage des Inhalts der nachfolgenden Unterlagen vorgenommen:

- [1] Schreiben des Büros Landschaftsarchitektur Panse, Herr M. Wenzk vom 24.10.2025 zum BP „Großdubrau-August-Bebel-Straße 30“ (Vorentwurf vom 02.10.2025), mit digitalen Planungsunterlagen [2]
- [2] Gemeinde Großdubrau: Bebauungsplan „Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht; Vorentwurf vom 02.10.2025

*Täglich für
ein gutes Leben.*

Besucheranschrift:
Sächsisches Landesamt für
Umwelt, Landwirtschaft und
Geologie
August-Böckstiegel-Straße 3
01326 Dresden

www.lfulg.sachsen.de

Der Empfang von elektronisch signierten und/oder verschlüsselten elektronischen Dokumenten ist möglich. Die öffentlichen Schlüssel des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie finden Sie unter www.lfulg.sachsen.de/kontakt.html.



2025/187647

- [3] Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Archiv- und Datenbestand des Staatlichen Geologischen Dienstes - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, thematische Karten, Untergrundmodelle, Geologische Karten (hier: Geologische Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000, Geologische Karte Lausitz-Jizera-Karkonosze M 1: 100.000, Geologische Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000)
- [4] DWA-A138-1: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser, und Abfall e.V., Oktober 2024
- [5] Kataster für Natürliche Radioaktivität in Sachsen, basierend auf Kenntnissen über den Altbergbau, Uranerzbergbau der Wismut und Ergebnissen aus dem Projekt „Radiologische Erfassung, Untersuchung und Bewertung bergbaulicher Altlasten“ (Altlastenkataster) des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- [6] Allgemeinverfügung zur Festlegung von Gebieten zum Schutz vor Radon-222 in Innenräumen nach § 121 Absatz 1 Satz 1 des Strahlenschutzgesetzes vom 19. November 2020 (SächsABl. S. 1362).

1 Zusammenfassendes Prüfergebnis

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen seitens des Fachbereiches Geologie, die zu beachten sind. Zur Begründung und zu weiteren Hinweisen siehe Gliederungspunkt 2.

Wir empfehlen außerdem, im Rahmen der weiteren Planbearbeitung die in Punkt 3 folgenden Hinweise zum Radonschutz zu berücksichtigen.

Die Belange des Fluglärms, Belange der Anlagensicherheit / Störfallvorsorge sowie Belange des Fischartenschutzes bzw. der Fischerei sind nicht berührt.

Wir bitten darum das LfULG über das Abwägungsergebnis / die Erwidern des Vorhabenträgers vor Beschlussfassung zu informieren (Vgl. § 4 SächsUIG).

2 Geologie

2.1 Prüfergebnis

Aus geologischer Sicht stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplans [2] als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen.

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser sind jedoch die fachlichen Anforderungen bezüglich ihrer Schadlosgkeit zu beachten.

Weiterhin werden geologische Hinweise übergeben, die der umfassenden Information der Eigentümer, Bauherren und Vorhabenträger dienen sollen.

2.2 Fachliche Anforderungen zur Versickerung

Bezüglich einer Niederschlagswasserversickerung sind die fachlichen Anforderungen gemäß DWA-A 138-1 [4] zu beachten.

Da aktuell keine standortkonkreten Erkundungsergebnisse zur sicheren Nachweisführung zum Ausschluss von Schadstoffanreicherungen, zur Versickerungsfähigkeit und zur Einhaltung des Mindestabstandes zum mittleren höchsten Grundwasserstand vorgelegt wurden, kann die geplante Niederschlagsversickerung fachlich nicht belastbar beurteilt werden.

Da der öffentliche Planungsträger zusammen mit dem zur Abwasserbeseitigung (hier Niederschlagswasser) Verpflichteten die Schadlosgkeit der geplanten Versickerungsmaßnahmen gegenüber dem Grundwasser und Dritten nachzuweisen hat, sind standortkonkrete, fachlich belastbare sowie nachvollziehbare Erkundungsergebnisse nach DWA [4] im Bauleitplanverfahren vorzulegen.

Nach DWA [4] ist die Untergrundeignung für eine schadlosg Versickerung nachzuweisen. Dieser Nachweis lässt sich durch die Beachtung der folgenden fachlichen Anforderungen erbringen:

1. Freiheit von anthropogenen oder geogenen Stoffanreicherungen (z. B. Altlasten) mit hohem Freisetzungspotenzial an Schadstoffen im hydraulischen Einflussbereich
2. Einhaltung der entwässerungstechnischen Grenzen der Durchlässigkeitsbeiwerte ($1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 1 \cdot 10^{-3} \text{ m/s}$) des Untergrundes (Versickerungsfähigkeit)
3. Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) und der Unterkante der Versickerung(-sanlage) von i. d. R. einem Meter zur Gewährleistung einer ausreichenden Mächtigkeit des Sickerraumes (ungesättigte Zone) eines lateral ausgedehnten Grundwasserleiters bzw. -geringleiters (DIN 4049-3 [DIN 4049])

4. Ausschluss geotechnischer Gefährdungen (z. B. Bodensetzungen durch Subrosion und Bergbau, erosions- und setzungsfließgefährdete Bodenarten).

Für die Planung der Versickerung von Niederschlägen gibt es eine Broschüre unter:
<https://www.wasser.sachsen.de/regenwasser.html>.

2.3 Geologische Hinweise

2.3.1 Allgemeine Standortgeologie / Baugrund [3]

Regionalgeologisch befindet sich der Planungsbereich im Lausitzer Granodiorit-Komplex (Grundgebirge) und im Sächsischen Tertiärgebiet (Deckgebirge Tertiär).

Unter dem Oberboden stehen nach Geodatenarchiv [3] eiszeitliche (pleistozäne) fluviatile Kiese und Sande an (Bautzener Elbelauf). Darunter folgen wahrscheinlich noch elsterkaltzeitliche Schmelzwassersande/-kiese und Geschiebemergel/-lehme (Endmoräne). Den pleistozänen Sedimenten folgen mit der Tiefe tertiäre Ablagerungen (Tone, Schluffe, Feinsande und Braunkohle).

Im weiteren Verlauf nach der Tiefe steht das Grundgebirge aus Biotit-Granodiorit (fein- bis mittelkörnig, ungegliedert) an. Das Grundgebirge ist in seinen oberen Zonen meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt oder auch kaolinisiert. Die Mächtigkeit dieser Verwitterungs-/ Zersetzungsschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen.

Sande und Kiese sind gut grundwasserleitend. Tone, Schluffe und Braunkohle sind Grundwassergeringleiter oder –stauer. Im Festgestein zirkuliert das Grundwasser in offenen Klüften und Störungszonen (= Kluftgrundwasserleiter). Grundsätzlich unterliegt das Grundwasserdargebot jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen.

2.3.2 Planungsgrundlagen zum Baugrund – Baugrunduntersuchungen

Für Neubauvorhaben werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes standortsicher konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrundverhältnisse angepasst werden können.

2.3.3 Geoarchiv, Bohrungsdaten

Für das Planungsgebiet selbst liegen im Geodatenarchiv [3] keine Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor. Nur für das Umfeld gibt es einzelne Bohrungsdaten.

Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse <https://www.luis.sachsen.de/> in der Aufschlusssdatenbank (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv@lfulg.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur baugrundseitigen Planung von Bauvorhaben zu nutzen.

Über LUIS (Landwirtschaft- und Umweltinformationssystem für Geodaten - Startseite - Geologie - sachsen.de) sind alle Informationen zur Datenbereitstellung des Fachthemas Geologie abrufbar. Hier finden Sie

- Dokumente des Geoarchivs
- Digitale Bohrungsdaten
- Digitale geologische Karten
- Digitale 3D-Modelle
- Publikationen und Druckerzeugnisse
- Gesetzliche Regelungen und Nutzungsbedingungen

2.3.4 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei 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 sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Wir bitten um Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlagen.

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: www.erdaufschluss-digital.de

Die Regelungen des § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) zur Übergabe von Ergebnisberichten aus Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durch Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts an das LfULG bleiben vom GeolDG unberührt.

3 Natürliche Radioaktivität

3.1 Prüfergebnis

Das Plangebiet befindet sich ...

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig [5] liegen uns auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [6] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben – Hinweise zum Radonschutz wurden in vorliegenden Planungsunterlagen bereits berücksichtigt.

Ergänzend weisen wir noch auf die Möglichkeit der Radonberatung hin.

3.2 Allgemeine Hinweise zum Radonschutz

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

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
 - Telefon: (0371) 46124-221
 - Telefax: (0371) 46124-299
 - E-Mail: radonberatung@bful.sachsen.de
 - Internet: <https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>
- Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Janine Dahl
Sachbearbeiterin

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.