

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan **„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“**

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: 02.10.2025

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

Gemarkung: Großdubrau

Gemeinde Großdubrau



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

Planungsstand: Vorentwurf

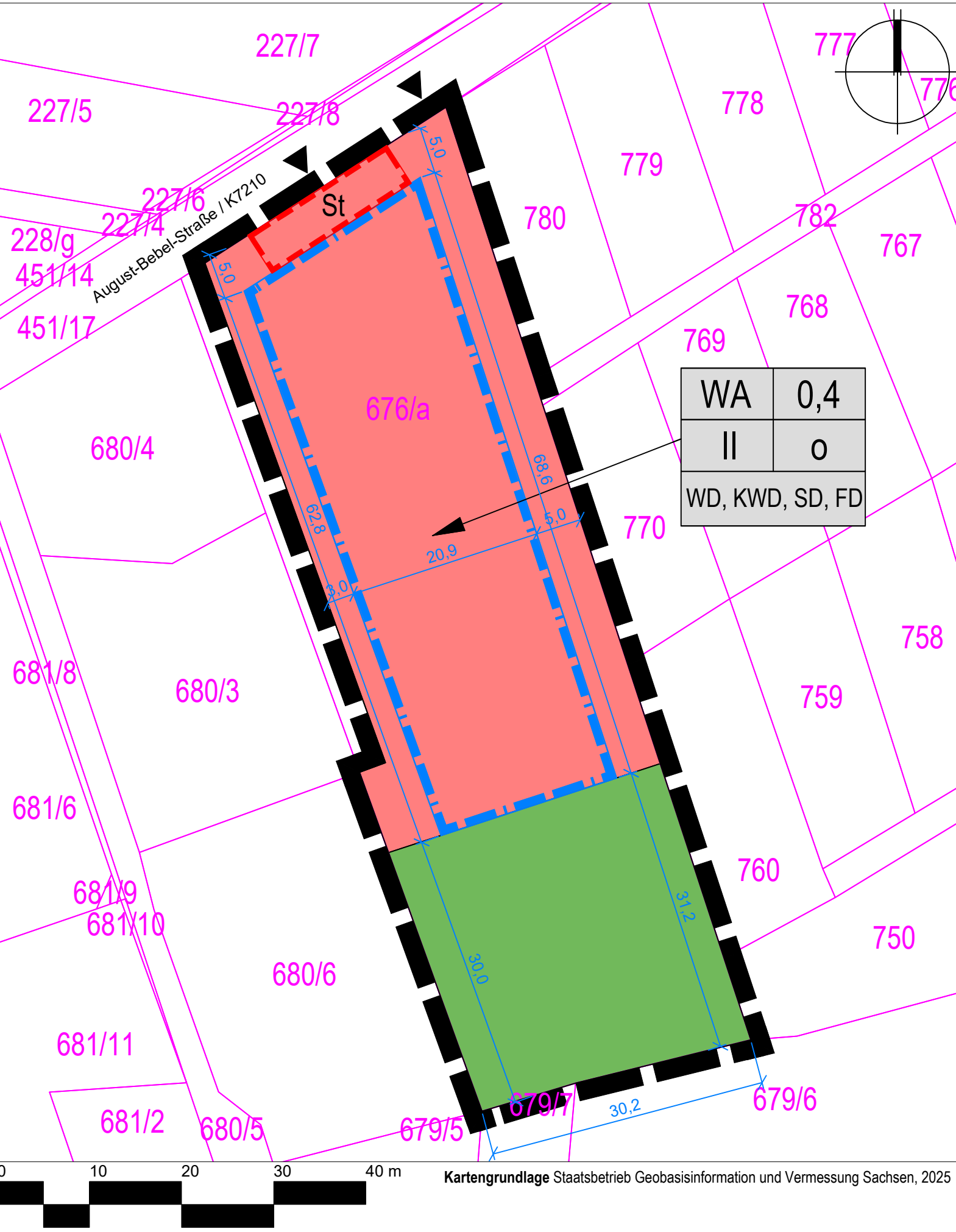
Planfassung: 02.10.2025

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)

Sonstige Planzeichen

Darstellungen ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse **Bauweise**

Dachform



Bebauungsplan "Großdubrau - August-Bebel-Straße 30"

Planungsstand	Vorentwurf
Planfassung	02.10.2025
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: Vorentwurf

Planfassung: 02.10.2025

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 In der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ ist nur die Errichtung von Stellplätzen und Verkehrsflächen sowie Begrünung zulässig.
- 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.

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 standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum 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, Schotterrasen 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
Euonymus 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 - Wallnuss
Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Betula pendula - Sandbirke
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Tilia cordata - Winterlinde

Hinweise

Grenzpunkte

Neu gesetzte Grenzpunkte sind Vermessungszeichen, die gemäß § 17 AGFlurbG nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen.

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.

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).

Gemeinde Großdubrau



Bebauungsplan **„Großdubrau – August-Bebel-Straße 30“** Begründung mit integrierten Umweltbericht

Planungsstand: Vorentwurf

Planfassung: 02.10.2025

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
5 Städtebauliche Konzeption	7
5.2 Erschließung	7
5.2.1 Verkehrliche Erschließung	7
5.2.2 Ver- und Entsorgung	7
Stromversorgung	7
Trinkwasser	8
Telekommunikation.....	8
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser).....	9
5.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz	9
6 Flächenbilanz	9
7 Bodenordnung	9
8 Umweltbericht.....	10
8.1 Ziele und Zwecke des Umweltberichtes.....	10
8.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	10
8.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	11
8.3.1 Fachgesetze und deren Berücksichtigung	11
8.3.2 Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung.....	11
8.4 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Auswirkungen	12
8.4.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes	12
8.4.2 Schutzgutbewertung, Bestandsaufnahme und Auswirkungen	12
8.5 Eingriffsregelung	14
8.6 Ziel- und Maßnahmenplanung	14
8.7 Alternative Planungsvarianten	14
8.8 Zusammenfassung und Fazit	15
9 Quellen	16

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 7219 / „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 Gesamteinwohnerzahl 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 Teilstücke des Flurstückes 676/a der Gemarkung Großdubrau mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 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.

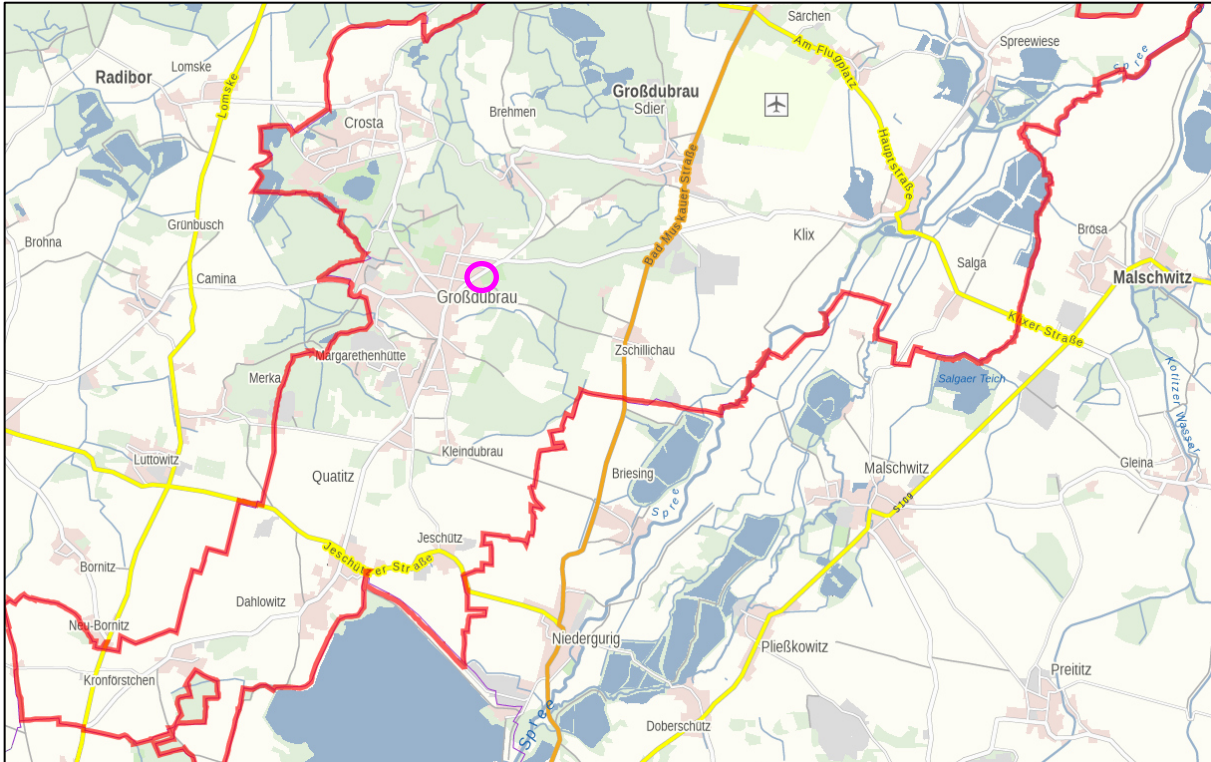


Abb. 1: Lage des Geltungsbereich (pink umrandet) in der Gemeinde Großdubrau (rot umrandet), ohne Maßstab (Quelle: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2025, bearbeitet durch LA Panse



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. Vereinzelt 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.

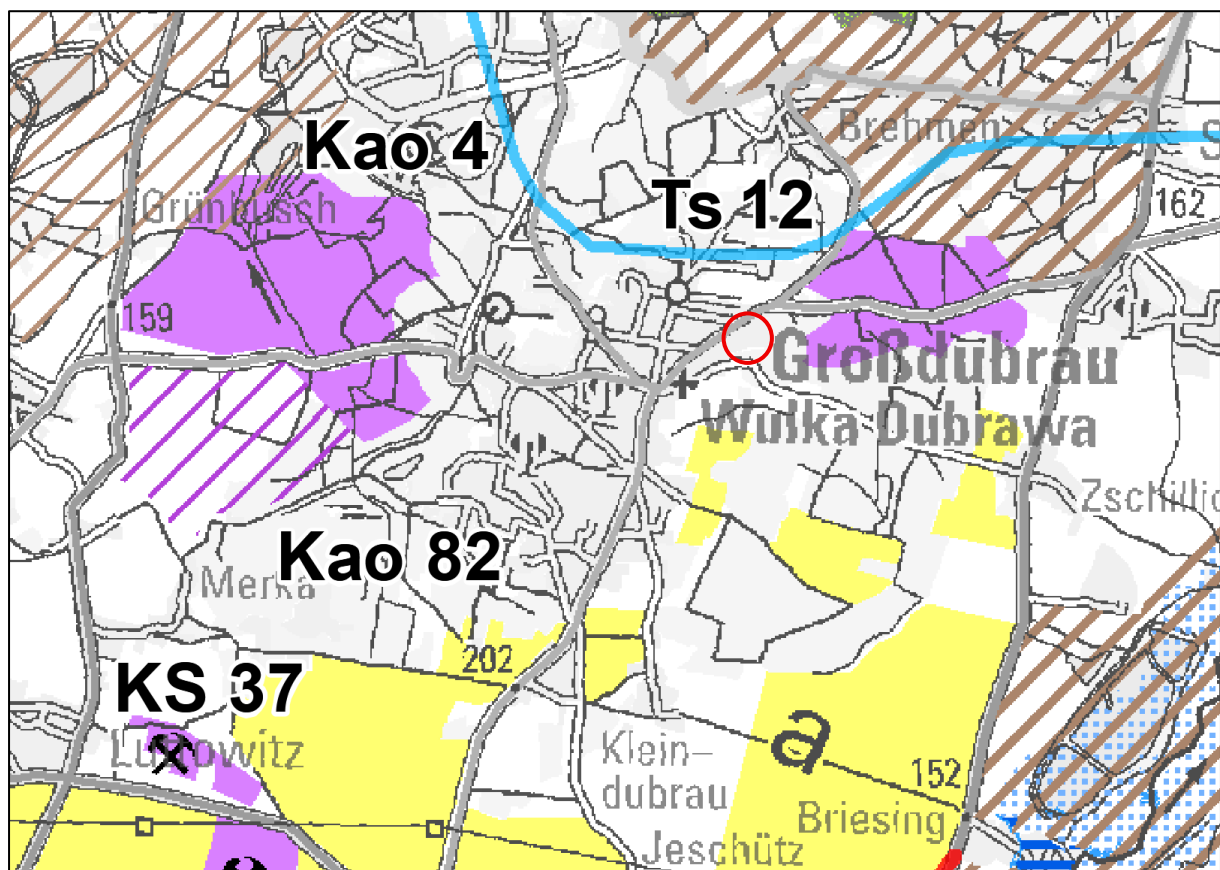


Abb. 4: Ausschnitt 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien, Lage Geltungsbereich Roter Kreis (Quelle Raumnutzungskarte, Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, bearbeitet durch LA Panse, o.M.)

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.

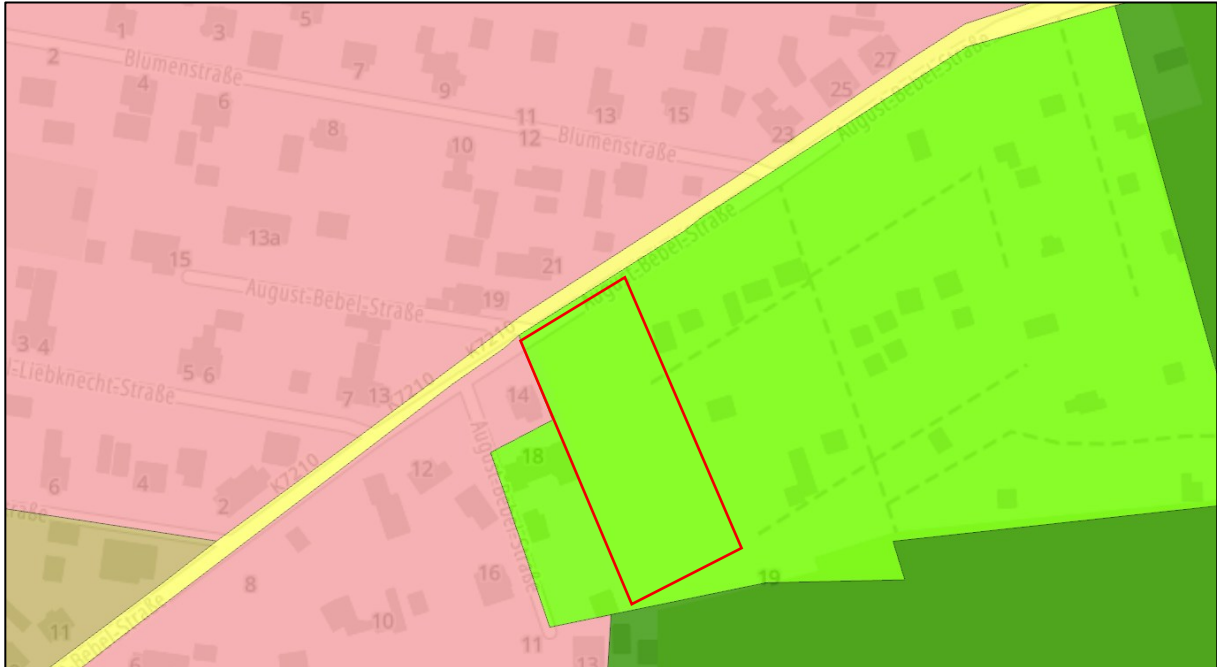


Abb. 5: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Großdubrau, Geltungsbereich rot umrandet (Quelle Geoportal Sachsen.de, bearbeitet durch LA Panse, o.M)

4 Schutzgebiete und –bestimmungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Naturschutzobjekte und -gebiete im Sinne von §§ 13 bis 19 SächsNatSchG vorhanden oder werden durch die Planung beeinflusst. Besonders geschützte Biotope 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.

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 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 150 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.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über Zufahrten von der K 7210 („August-Bebel-Straße“) im Norden. Auf dem Grundstück sind private Verkehrsflächen anzulegen, welche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen haben. Sollen sich Gewerbliche, gesundheitliche oder ähnliche Nutzungen auf dem Grundstück ansiedeln, so sind die notwendigen Parkplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

5.2.2 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. Ein Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Trinkwassernetz ist möglich. 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.

Anfallende Schmutzwässer sind den zentralen Abwasserbehandlungsanlagen des AZV „Kleine Spree“ zuzuführen. Die technische Erschließung der Regen- und Schmutzwasserkanäle hat über die Leitungen in der „August-Bebel-Straße“ zu erfolgen. Die Kosten dafür sind vom Eigentümer zu tragen. Die Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig mit dem AZV „Kleine Spree“ abzustimmen.

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.

5.3 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 m ²
Geltungsbereich gesamt	3.028
Allgemeine Wohnbaugebiet	2.095
Baugrenze	1.273
Grünflächen	933
Private Grünfläche	933

7 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Großdubrau – August-Bebel-Straße“ umfasst Teile des Flurstückes 676/a der Gemarkung Großdubrau, Flur 3, mit einer Gesamtfläche von 3.028 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. Die Aufstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie die Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt im weiteren Verlauf der Bauleitplanung.

Als Ausgangszustand für die naturschutzfachliche Bewertung wird die derzeitige Nutzung der Flächen als Landwirtschaftsfläche und 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 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. 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	- Anthropogen vorbelastete Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. - Ausgleich des Eingriffs kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, Begrünung nicht überbauter Flächen, Eingrünung der

Bestandsaufnahme	Voraussichtliche Beeinträchtigungen
- keine Schutzgebiete gem. §§ 13-19 SächsNatSchG sowie geschützte Biotope gem. § 21 SächsNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches - Geltungsbereich nicht im Flora-Fauna-Habitat oder Europäischen Vogelschutzgebiet	gesamten Fläche (entlang des Geltungsbereiches) und Gehölzpflanzungen
<i>Boden und Geologie¹</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- anthropogen vorbelastete Böden - Ah/C-Böden, Bohraufschlüsse aus der näheren Umgebung zeigen Sandige Böden.	- geringe Bodenverdichtung und Flächenbelegung durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung - Bodenabtrag, Versiegelung und Überbauung → Erhöhung des Oberflächenabflusses - Bodenwasserhaushalt und Filtrationsfunktion partiell gestört
<i>Klima</i>	→ <i>geringe Beeinträchtigung</i>
- Plangebiet spielt für Kalt-/Frischlufentstehung 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)	- potenzielle Versiegelung und Überbauung von Teilflächen Veränderungen des Oberflächenabflusses - Verringerung der natürlichen Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung - Niederschlagswasserversickerung z.T. Vorort vorgesehen
<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.

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

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,
- 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.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

PLANZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

SÄCHSNATSCHG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist.

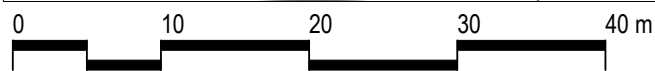
Übergeordnete Planungen

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GROßDUBRAU.

REGIONALPLAN OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESILIEN 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.

Grünordnungsplan - Bestand



Kartengrundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 2025

Legende

- Grünflächen**
(Biotoptypenliste für Sachsen 2004)
- Kleingartenanlage
11.03.420
 - Sonstiger befestigter Weg
11.04.150
 - Staudenflur frischer Standorte, degeneriert
07.01.230
 - Überwiegender Ziergarten ohne Altbaumbestand
11.03.740
 - Einzelgebäude ohne Begrünung
11.06.110
 - Sonstige Bebauungsstruktur mit vollversiegelnder Wirkung
11.06.200
 - Baumgruppe
02.02.430
 - Hecke mit überwiegend gebietsheimischen Straucharten
02.02.310
 - Gebüsch mit überwiegend nicht gebietsheimischen Nadelgehölzen
02.02.310
 - Gebüsch mit überwiegend nicht gebietsheimischen Straucharten
02.02.320
- Sonstiges**
- Geltungsbereich Bebauungsplan
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer (Bestand)

Grünordnungsplan
"Kleingartenanlage Großdubrau"

Grünordnungsplan - Bestand	
Planungsstand	Vorentwurf
Planfassung	24.09.2025
Gemeinde	Gemeindeverwaltung Großdubrau Ernst-Thälmann-Straße 9 02694 Großdubrau
Gemarkung	Großdubrau
Maßstab	M 1 : 500