Teil C

Gemeinde Großdubrau

BEBAUUNGSPLAN

„Großdubrau- Briesinger Weg“

Begründung

Gemarkung: **Großdubrau**

Gemeinde: **Großdubrau**

Landkreis: **Bautzen**

SATZUNG

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

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 09.09.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 11.03.2026

Inhalt

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse ... 3
2 Planungserfordernis ... 3
3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung ... 5
4 Naturräumliche Grundlagen ... 5
5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen ... 6
5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur ... 6
5.2 Grünordnung ... 6
5.3 Verkehr und Erschließung ... 6
6 Planungskonzept ... 7
6.1 Bebauungsplankonzept ... 7
6.1.1 Art der baulichen Nutzung ... 7
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
6.1.3 Gebäudehöhe ... 8
6.1.4 Bauweise, Baugrenzen ... 8
6.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen ... 8
6.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen ... 8
6.1.7 Einfriedung zur öffentlichen Fläche ... 9
6.2 Grünordnerisches Konzept ... 9
6.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen ... 9
6.3 Artenschutz ... 10
6.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept ... 11
6.4.1 Verkehrserschließung ... 11
6.4.2 Stadttechnische Erschließung ... 11
7 Auswirkungen der Planung ... 11
7.1 Städtebau ... 11
7.2 Grünordnung ... 11
8 Kosten ... 13

1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großdubrau-Briesinger Weg“ wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Landwirtschaftsbetrieb
- im Süden: vorrangig Wohnbauflächen / Ackerfläche
- im Osten: Ackerflächen / Grünland
- im Westen: dörflich geprägte Mischbauflächen

und umfasst die Flurstücke 30/1, 30/2, 31, 32, 318/1, 318/2 und Teilflächen von Flurstück 319/1, 442/18 und 456 der Gemarkung Großdubrau.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Mischbaufläche mit gewerblicher sowie Wohnnutzung, welche eher ländlich/dörflich geprägt ist und eine große Acker-/Wirtschaftsgrünlandfläche, welche sich am südöstlichen Ortsrand von Großdubrau befinden.
Die Erschließung erfolgt über die Briesinger Straße.

2 Planungserfordernis

Mit der geänderten Aufstellung des Bebauungsplanes, per Gemeinderatsbeschluss vom 26.10.2023, wird Baurecht für Wohnflächen sowie für Flächen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, nicht gewerblicher Tierhaltung oder nicht störenden Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie weitere Nutzungen, welche dem ländlich/Dörflichen Charakter entsprechen und der städtebaulichen Ordnung im Umfeld entsprechen, geschaffen.
Ein weiteres wesentliches Ziel ist der Erhalt und die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in den vorhandenen Mischbauflächen und das Vorbeugen von Konflikten u.a. zu der angrenzenden Wohnnutzung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die große Nachfrage nach ländlich/dörflichen Wohnbaugrundstücken in Großdubrau, unter Wahrung der vorhandenen Nutzung in der Ortslage.

In der Vergangenheit wurden, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, in der Gemeinde Großdubrau mehrere Bebauungspläne umgesetzt. Das Interesse an bebaubaren Grundstücken wird insbesondere aufgrund der räumlichen Lage begünstigt. Es ermöglicht ein Leben im ländlichen Raum. Die Stadt Bautzen und die dort anbindende Autobahn A4 und die Bahnstrecke Dresden-Görlitz sind gut und schnell zu erreichen.
Großdubrau selbst ist, anders als seine Ortsteile, gut an den ÖPNV angebunden und daher als Wohnort sehr gefragt.

Des Weiteren begünstigt eine gute und funktionierende Infrastruktur, wie wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die Wahl von Großdubrau als Wohnort. Eine gute soziale Infrastruktur, mit Kindertagesstätte, Schulen, Allgemein- und Fachärzten sowie ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebote erklären die große Nachfrage nach Baugrundstücken im Hauptort.

Mit dem Bebauungsplan sollen ca. 5 - 8 neue Baugrundstücke entstehen, für eine ländlich/dörfliche Wohn- und Mischnutzung, entsprechend einem dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO.
Ziel ist es insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in der Gemeinde zu halten sowie die vorhandene Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindertageseinrichtungen, gut auszulasten und zu stabilisieren.
Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Großdubrau wurden in der Vergangenheit mehrere Bebauungspläne mit einer Wohnnutzung WA umgesetzt. In den Jahren 2020-2025 wurden 38 Wohnhausneubauten in der Gemeinde beantragt, 28 waren Lückenbebauungen. 9 Neubauten entstanden in Bebauungsplangebieten im Ortsteil Großdubrau.

So sind bei den B-Plänen Brehmer Weg, Briesinger Straße und Zschillichauer Weg die Grundstücke vollständig vermarktet.
Im B-Plangebiet „Am Pfannkuchenweg Großdubrau“ sind 3 von 6 Grundstücken bereits bebaut. Im B-Plangebiet „Hermann-Schomburg-Straße östlich des Huthhauses“ sind bisher keine Bauten angezeigt, maximal 3 sind möglich.
Die Nachfrage nach Wohnbau- und Mischgebietsflächen, vor allem mit ländlichem Charakter, im Ortsteil Großdubrau hält weiter an.
Neben dem Wohnen soll auch der dörfliche Charakter des Ortes gefestigt werden und Nutzungen diesbezüglich möglich sein. So soll u.a. die Geflügel- oder Kleintierhaltung im Ort etabliert bleiben. Dazu dient das MDW.

Das Grundstück gehört einer Immobiliengesellschaft. Es wurde die letzten Jahre nur als Grünlandfläche genutzt, da die intensive Feldbewirtschaftung, aufgrund der Flächengröße nur eingeschränkt möglich wäre. Der Pachtvertrag mit der Landwirtschaft ist ausgelaufen und wurde nicht erneuert. Ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe haben keinen Gebrauch von ihrem Vorkaufsrecht gemacht. Die Landwirtschaft hat an dieser Fläche keine Nutzungsinteressen mehr.

Das Flurstück 318/1 ist dem Außenbereich zugeordnet. Ziel der Planung ist es, die Fläche zum Zwecke der dörflichen Wohnnutzung in den Innenbereich einzubeziehen. Der Ortsrand kann damit verdichtet, geschlossen und abgerundet werden.
Die Flurstücke 319/1, 442/18 und 456 dienen der Erschließung.
Weitere Planungsziele sind:

- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen teils als dörfliches Wohngebiet und teils als allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Wohngebäuden, Ansiedlung von Gewerbe, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben oder nicht gewerblicher Tierhaltung sowie weiteren sozialen, kulturellen und anderen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Einrichtungen, im Sinne des dörflichen Wohnens
- Festsetzung der Art und des Maßes der Bebauung
- Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Regelung der städtebaulichen und grünordnerischen Einbindung in das Ortsbild

<u>Standortwahl</u>

Die vormalige Fläche wurde im Wechsel als Acker- und Saatgünland genutzt. Im Zuge der Veräußerung der Fläche, haben die ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe, keinen Gebrauch von ihrem Vorkaufsrecht gemacht. Die Fläche ist schmal und auch auf Grund ihres beengten Raumes ungünstig in der Bewirtschaftung. Die Ackerwertzahlen liegen eher im unteren Bereich. Entsprechend dem Baugrundgutachten dominiert sandig-kiesiger Boden.

3 Übergeordnete Planungen / relevante kommunale Bauleitplanung

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großdubrau ist die Fläche des Flurstückes 318/1 als Ackerfläche ausgewiesen. Weitere Flurstücke im Geltungsbereich sind als Mischbauflächen festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen. Ein Änderungsverfahren wird von der Gemeinde angestrebt.
Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren des F-Plans soll zeitnah gefasst werden.

4 Naturräumliche Grundlagen

Die Gemeinde Großdubrau liegt naturräumlich in der Königswarthaer Teichlandschaft und befindet sich relativ zentral im Landkreis Bautzen, sie grenzt an die Kreisstadt Bautzen an.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.053 m².

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die angrenzende Wohn-/Mischbebauung und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen überprägt.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um Ackerfläche sowie stark verdichtete Flächen zweier Wirtschaftswege und um dörflich geprägte Mischbauflächen mit gewerblicher Nutzung, u.a. mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die Mischbauflächen sind großzügig bebaut und großflächig versiegelt. Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld wird durch die relativ lockere ländliche Wohnbebauung, Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden, Hofstätten, Gewerbebauten, versiegelte Flächen auf den Grundstücken, Nutz- und Ziergärten mit standortfremden Gehölzen (Nadelgehölze, Koniferen) aber auch einem Anteil an Obstbäumen und heimischen Laubgehölzen geprägt.

Die Mischgebietsflächen sind als Lebensraum relativ unbedeutend, sind teils mechanisch belastet und durch ihre Lage durch Schadstoffe und Lärm vorbelastet. Es handelt sich um Mangelflächen für das Arten- und Biotoppotenzial mit hohem Bedarf an ökologischer Verbesserung. Standortgerechte Gehölzflächen und Gehölze haben einen mittleren Biotopwert hinsichtlich Landschaftspflege und Naturschutz, die Ziergartenflächen sind für die Belange des Natur- und Artenschutzes geringwertig.
Die Struktur der Pflanzen- und Tierwelt auf der Acker-/Wirtschaftsgrünlandfläche ist wie folgt einzuschätzen: Auf dem Acker dominieren Kulturpflanzen, es sind künstlich geschaffene, gering strukturierte und artenarme Biotope mit eingeschränkter Lebensmöglichkeiten für eine geringe Artenzahl.

Für die Belange des Natur- und Artenschutzes sind die Flächen geringwertig, nahezu bedeutungslos aufgrund intensiver Bearbeitungsmethoden.

Die unversiegelten Flächen erfüllen wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.
Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als empfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Fließ- und /oder Stillgewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.
Das Plangebiet wirkt auf Grund der Lage und Größe nur in sehr geringem Maße als Ausgleichs- und Entlastungsbereich für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind nicht vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine relativ geringe Bedeutung.

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des SächsNatSchG, WHG und des SächsDSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Weitere Schutzgebiete, Lebensraumtypen und/oder Arten, gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21.Mai 1992), sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5 Städtebauliche und grünplanerische Zielvorstellungen

5.1 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtstruktur

Die städtebaulichen Ziele sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Infolge dessen ist beabsichtigt, das Areal in kleinere Bauflächen zu gliedern und etwa fünf bis acht Gebäude zu errichten.
- Schaffung von Wohnbauflächen und gemischt genutzte Bauflächen mit dörflicher Prägung, beispielsweise für landwirtschaftlichen Nebenerwerb oder nichtgewerbliche Tierhaltung
- Funktionale und stadträumliche Einbindung des Standortes in die Umgebung.

5.2 Grünordnung

Die Ziele der Grünordnung sind:

- Eingrünung des Standortes zur besseren Einpassung in die Landschaft
- Verknüpfung vorhandener Grünflächen der benachbarten Flächen mit den geplanten Grünflächen
- Ausweisung von geeigneten Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebietes.
- Optimierung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.
- Minimierung des Flächenverbrauchs und Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes.
- Größtmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers.

5.3 Verkehr und Erschließung

Die verkehrlichen Ziele sind:

- Anbindung des Standortes an das bestehende Straßennetz
- Reduzierung der neu zu schaffenden öffentlichen Verkehrsflächen auf ein Mindestmaß

6 Planungskonzept

6.1 Bebauungsplankonzept

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO konzipiert.
Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Punkte 1, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Die Nutzungen gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und Gartenbaubetriebe können ausnahmeweise zugelassen werden.
Tankstellen werden nicht zugelassen.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird u.a. die Errichtung von weiteren Wohngebäuden in der Ortslage ermöglicht und der Wohnbedarf in der Gemeinde kann gesichert werden. Eine Nutzungsmischung und Ansiedlung von Gewerbe und weiteren Einrichtungen, gemäß § 5a BauNVO ist außerdem möglich.
Die vorhandene ländlich/dörfliche Mischnutzung, insbesondere die Mischung von Wohnen und Landwirtschaft, kann erhalten und erweitert werden, ohne dass es zu immissionsrechtlichen Konflikten mit einer geplanten Wohnbebauung führt.

Die ausgewiesene private Grünfläche kann als Nutz-, Haus- und Freizeitgarten genutzt werden und sich damit in die Nutzung der angrenzenden einordnen.

Die Art der baulichen Nutzung ergänzt bestehende Nutzungen in der Ortslage. Es entstehen grundsätzlich keine Konflikte zu angrenzenden Nutzungen.
Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich Landwirtschaftsbetriebe, welche sich mit der Tierhaltung und Ackerbau beschäftigen. Durch die an die Anlagen geplante angrenzende schutzbedürftige Bebauung sind schädliche Umweltwirkungen durch Geräusche und erhebliche Belästigungen durch Gerüche im Vorfeld nicht auszuschließen. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde eine Untersuchung zu den Schall- und Geruchsimmissionen durchgeführt. Das Gutachten liegt dem B-Plan bei. Hinsichtlich der baulichen Nutzung der Flächen wurden im B-Plan die Empfehlungen aus Punkt 6 des Gutachtens mit der festgelegten Art der baulichen Nutzung, der Baugrenze sowie im Punkt 3 bei den Festsetzungen zum Immissionsschutz, beachtet.

Entsprechend der Ergebnisse des o.g. Gutachtens, in Bezug auf die Einhaltung gesetzlicher Pegelwerte von Schallemissionen, wurde die Baugrenze im nördlichen MDW-Gebiet, etwas nach Süden verlagert.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet, auf 0,6 im bestehenden dörflichen Wohngebiet (Sicherung der vorhandenen Nutzung-MDW 1) sowie auch auf 0,6 innerhalb des MDW 2 (dörfliches Wohngebiet 2 (Neu) festgesetzt, um die Baudichte und Versiegelung auf den Grundstücken zu begrenzen.

6.1.3 Gebäudehöhe

Zur Einpassung der Gebäude in das Ortsbild wird die Höhe der baulichen Anlagen, in allen Teilen des B-Plans, auf max. 11 m in der Firsthöhe begrenzt, Firsthöhe gemessen ab OK der Erschließungsstraße Briesinger Weg für MDW 2 und WA, Firsthöhe gemessen ab OK der vorhandenen Briesinger Straße für MDW 1.
Die Gebäudehöhe gilt einschließlich Aufbauten wie PV-Anlagen.
Damit soll sich die Fläche in die aufgelockerte, überwiegend ländlich geprägte Baustruktur der Umgebung einfügen.

6.1.4 Bauweise, Baugrenzen

Zur Wahrung der offenen Bauweise und durchgrünten Bauflächen in der Ortslage sind die Grenzabstände nach SächsBO einzuhalten. Des Weiteren wurden zur Wahrung des Ortsbildes Baugrenzen festgelegt. Für die vorhandenen Gebäude besteht Bestandsschutz.
Im Falle einer Neubebauung gelten diese Baugrenzen, die Grenzabstände nach SächsBO sind ebenso einzuhalten.

6.1.5 Stellung der baulichen Anlagen / überbaubare Grundstücksflächen

Es werden keine Hauptfirstrichtungen vorgegeben, da die Bestandsgebäude der unmittelbaren Umgebung nicht einheitlich ausgerichtet sind, sondern verschiedene Firstrichtungen aufweisen und somit prägend für das Ortsbild sind.

6.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports sind, im MDW und WA auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit nicht der 3 m breite Streifen an eine Verkehrsfläche angrenzt. Somit wird die Verkehrssicherheit im Gebiet gewährleistet und die Sicht im Verkehrsraum nicht beeinträchtigt.
Die nicht überbaubaren Flächen dienen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Boden, Wasser und Biotope und sind zu begrünen.

Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ausgeschlossen.
Das Ortsbild wird dadurch nicht gestört.

Die mögliche Überbauung der jeweiligen Grundstücke ist über die Grundflächenzahl geregelt und damit begrenzt. Die Kompensation ist über die Festsetzung zur Neupflanzung geregelt.
Zur Wahrung der Verkehrssicherheit im Baugebiet muss der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung 5 m betragen.

6.1.7 Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind als Grundstücksabgrenzungen vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist bei der Verwendung von Zäunen eine Bodenfreiheit von 10 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igeln, eine Passage zu ermöglichen.
In Hinsicht auf die Verkehrssicherheit dürfen Tore und Türen nicht zur Straße hin aufschlagen.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen die Heckenpflanzungen und Einzäunungen nicht höher als 1,20 m sein und Sichtfelder müssen frei bleiben.

6.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Begrünung des Flurstückes auf den nicht bebaubaren Flächen vor. Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des MDW 2 und WA werden die Flächen durch eine Eingrünung abgerundet.
Somit fügt sich die Fläche in die gewachsenen Strukturen der relativ ländlich geprägten Siedlung ein.

6.2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.
Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Die vorhandenen Gehölze / Gehölzflächen sind zu erhalten. Bei baubedingten Fällungen sind ein Ausnahmeantrag an die Gemeinde zu stellen und Ersatzpflanzungen entsprechend Baumschutzsatzung der Gemeinde zu leisten.
Ausgleichspflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und langfristig zu erhalten.

6.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz / Gewässerschutz / Niederschlagswasser / Löschwasser

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans werden Schallleistungspegel für Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen festgesetzt, auf der Basis der TA-Lärm mit Werten für ein Allgemeines Wohngebiet.
Mit dieser Festlegung wird für die o.g. Anlagen ein einheitlicher Immissionsschutz für das Gesamtgebiet verankert.
Infolge der Empfehlungen aus dem schalltechnischen und lufthygienischen Gutachten wurde eine passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt.
Auf den nördlichen Baufeldern des B-Plans sollen Schlafräume an den zum Landwirtschaftsbetrieb abgewandten Fassaden der Gebäude angeordnet werden. Erfolgt dennoch eine Anordnung von Schlafräumen an dem Landwirtschaftsbetrieb zugewandten Fassadenseiten, sollen Lüftungseinrichtungen installiert werden, um ein Öffnen von Fenstern zum Lüften des Raumes vermeiden zu können.
Mit dieser o.g. Festsetzung sowie der in einem Teilbereich nach Süden verschobenen Baugrenze, wird der Empfehlung aus Punkt 6.2 Abstandsverhältnisse zum benachbarten Landwirtschaftsbetrieb gefolgt.
Der in Abbildung 7 dargestellte Bereich, bei denen eine Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen von > 0,15 auftritt, sollte nicht mit schutzbedürftigen Gebäuden bebaut werden, um erhebliche Belästigungen und Nachteile auszuschließen.
Das Baufeld liegt außerhalb dieses Bereiches. Mit der Festsetzung zur Grundrissgestaltung der Räume wird eine weitere Schutzmaßnahme hinsichtlich der Wahrnehmung von Geruchsimmissionen getroffen.

Anfallendes Regenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück versickern/auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden. Ist der Baugrund für eine Versickerung ungeeignet, ist eine Anlage zur Regenrückhaltung zu errichten. Die Bemessung der Regenrückhalteräume erfolgt nach gültigem Regelwerk. Der AZV „Kleine Spree“ ist als Ver- und Entsorgungsunternehmen in die Entsorgungsplanung einzubeziehen.
Diese Festsetzungen wurden hinsichtlich der Berücksichtigung der Funktionen der Schutzgüter Boden/Wasser getroffen.
Im Zuge der Erarbeitung des Bauantrages / Antrags auf Genehmigungsfreistellung, ist für jedes Bauvorhaben ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erstellen, unter der Maßgabe der o.g. Festsetzungen.

6.4 Artenschutz

Entsprechend dem § 44 BNatSchG wurden die Belange des Artenschutzes in der Artenschutzfachlichen Betrachtung geprüft. Auf Grund der Ausstattung des Geltungsbereiches und dem daraus abzuleitenden Artenvorkommen wird eine Vermeidungsmaßnahme notwendig.
Zur Beachtung der Artenschutzbelange ist die Gehölzrodung und Baufeldfreimachung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Avifauna möglich.
Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzrodung, Abtrag von Vegetationsflächen) ist möglichst in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Baumhöhlen durch Fledermäuse und Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

6.5 Verkehrs- und Erschließungskonzept

6.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der Briesinger Straße aus erschlossen. Im Geltungsbereich wird diese Erschließungsstraße erweitert und endet in einem Wendehammer. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen in der Erschließungsstraße verlegt werden.

Nach Herstellung der Verkehrsflächen sind diese an den Straßenbaulastträger zu übergeben. Der zukünftige Straßenbaulastträger wird hier die Gemeinde Großdubrau sein. Die Details zur Übergabe der Verkehrsflächen sollen im Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Ausnahme bilden zwei private Grundstückszufahrten.

6.5.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung kann über die Briesinger Straße und die Erschließungsstraße erfolgen. Die Leitungsträger wurden in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einbezogen und konnten ihre Stellungnahme zum Vorhaben abgeben.
Hinweise aus der Beteiligung der TÖB wurden in die Planung integriert.

Der vorbeugende Brandschutz / die Löschwasservorhaltung wurde in den Festsetzungen berücksichtigt. Löschwasser wird mit 48 m³/h über 2 h (in max. 300 m am Löschwasserteich) von der Gemeinde abgesichert. Soweit aufgrund der Baulichen Nutzung eine größere Löschwassermenge notwendig wird, ist diese durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

Die Umsetzungen der Planung führt zu folgenden städtebaulichen Auswirkungen:

- Erhalt und Erweiterung von gewerblicher Nutzung in der Ortslage
- Schaffung von Wohnbauflächen
- Städtebauliche Ordnung der Fläche

Das Plangebiet schließt sich an die gewachsene Bebauung der Umgebung an und stellt eine sinnvolle Erweiterung des Ortsrandes in östlicher Richtung dar.

7.2 Grünordnung

Das Bauvorhaben fällt unter die Eingriffsregelung nach § 9 SächsNatSchG.
Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.
Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden in

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Ausgleichsmaßnahmen

unterschieden und im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Ausweisung von Grün- und Gehölzflächen.

Ausgleichsmaßnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Zu Entlastungen des Boden- und Grundwasserhaushaltes tragen u.a. Gehölzpflanzungen bei. Diese führen zu einer Aktivierung des Edaphons (Bodenlebens) und damit zu einer Verbesserung des Bodengefüges sowie zu einer Optimierung seiner Filter-, Speicher- und Pufferkapazität. Gleichzeitig wird die Bodenkrume vor Erosionseinflüssen hinreichend geschützt. Die genannten Auswirkungen tragen daneben zu einer qualitativen Optimierung der Grundwasserneubildung bei.
Die hier benannte Maßnahme dient gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in Wasserhaushalt/Boden und Arten/Biotope.

⇨ Maßnahme **A 1 + A 2 Flächen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend der Planzeichnung wurden Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt.
Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.

Diese o.g. Flächen gelten als Mindestausgleichsflächen für den Eingriff in Boden, Wasser und Arten/Biotope.

Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen

Die Pflegemaßnahmen erstrecken sich speziell auf folgende Arbeiten:

- Schäden, die durch Witterungseinflüsse verursacht werden sowie Ausfälle sind durch Neupflanzungen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- Gehölzverankerungen und Schutzzäune sind in angemessenen Abständen zu überprüfen, Schutz vor Verbiss- und Trittschäden
- Für die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Bepflanzung ist der jeweilige Grundstückseigentümer verantwortlich.

Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Bepflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude hergestellt und erhalten werden. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

8 Kosten

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes und die gesamte Erschließung trägt der Bauherr / Vorhabenträger.
Einzelheiten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.