

Gemeinde Großdubrau

BEBAUUNGSPLAN

„Großdubrau- Briesinger Weg“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Stand: 31.08.2026

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

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Er wird begrenzt durch:

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

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.

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

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

Die Nullvariante (Verzicht auf einen Bebauungsplan) wurde verworfen, da ohne diesen die o.g. Ziele nicht umsetzbar wären.

Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

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 wurde am 21.04.2026 gefasst.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB erfolgte im Gemeinderat Großdubrau am 27.06.2019. In der Sitzung am 26.10.2023 wurde die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 13.02.-14.03.2024 stattgefunden. Die komplette Fassung des Vorentwurfs B-Plan in der Fassung vom 11.03.2024 mit den Teilen A bis F (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Textteil zur Grünordnung, Artenschutzfachliche Betrachtung) hat in dem o.g. Zeitraum in der Gemeindeverwaltung Großdubrau zu jedermanns Einsicht öffentlich während der Dienstzeiten ausgelegen.

Die Unterlagen konnten außerdem im Internetportal der Gemeinde Großdubrau und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingesehen werden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.2024 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Gemeinderat Großdubrau hat mit Beschluss vom 25.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange zum Vorhaben mit Schreiben vom 26.09.2025 beteiligt.

Der Bebauungsplan hat (Auslegungsexemplar vom 09.09.2025, bestehend aus den Teilen A bis F: Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Textteil zur Grünordnung, Artenschutzfachliche Betrachtung) vom 30.09.-04.11.2025 in der Gemeindeverwaltung Großdubrau zu jedermanns Einsicht öffentlich während der Dienstzeiten ausgelegen.

Die Unterlagen konnten außerdem im Internetportal der der Gemeinde Großdubrau und im Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen eingesehen werden.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat Großdubrau in der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2026 gefasst.

Die Abwägungstatbestände erstreckten sich auf die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, so dass der Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorgenommen hat.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am 28.04.2026 über die Abwägung schriftlich informiert.

Die Verfahrensakte zum Bebauungsplan wurde am 30.07.2026 beim LRA Bautzen zur Genehmigung eingereicht.

Mit Schreiben vom 18.08.2026 (Az:621.41.P1356) wurde der Bebauungsplan genehmigt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB erstellt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die einzelnen Schutzgüter wurden erfasst, bewertet und die Auswirkungen der Planung einzeln erfasst. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter, infolge der Umsetzung der Planung, zu erwarten.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter der Maßgabe, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, bezüglich ihrer Flächengröße, ihres ökologischen Wertes und ihres landschaftsästhetischen Wertes, geeignet sind, die zu erwartenden Eingriffe zu kompensieren.

Erhebliche und dauerhafte nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich aufgrund der geplanten Maßnahmen voraussichtlich nicht. Geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt, wie die mögliche zusätzliche Flächenversiegelung (negative Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt) werden durch Begrünungen und Pflanzungen innerhalb des B-Plan-Gebiets mehr als ausreichend kompensiert.

Entsprechend dem § 44 BNatSchG wurden die Belange des Artenschutzes in der beiliegenden Artenschutzfachlichen Betrachtung geprüft mit dem Ergebnis (unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen):

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden vom Vorhaben nicht erfüllt.

Die Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht erfüllt. Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (betrifft die Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) treten durch das Vorhaben nicht ein.

Es wurde ermittelt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 30 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 25 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurden insgesamt 30 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Es wurden insgesamt 22 Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise zur Planung wurden geprüft, abgewogen und weitestgehend in die Planung integriert.

- Die Landesdirektion Sachsen wies darauf hin, dass der Flächenbedarf und die Wahl des Standorts zu begründen sind. Dies wurde in die Unterlagen eingearbeitet, die weiteren Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.
- Gleiches gilt für die Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Oberlausitz – Niederschlesien.
- Vom Landratsamt Bautzen wurden Hinweise von der Unteren Forstbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Straßenverkehrsbehörde, der Abfall- und Bodenschutzbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Vermessungsbehörde, dem Ordnungsamt, dem Kreisentwicklungsamt und der Unteren Bauaufsichtsbehörde gegeben, die Planung wurde entsprechend überarbeitet bzw. wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen.
- Das Sächsische Oberbergamt wies auf vorangegangenen Bergbau im Plangebiet hin, die Überprüfung der Baugruben auf Spuren des alten Bergbaus wurde im Bebauungsplan festgeschrieben. Das Sächsische Oberbergamt wird über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues in Kenntnis gesetzt.
- Von der Industrie- und Handelskammer Dresden wurde der Hinweis gegeben, dass darauf zu achten ist, dass im Mischgebiet auch tatsächlich gewerbliche Nutzung vorzusehen ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
- Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gab Hinweise zum Radon-schutz, zur Geologie, zum Baugrund und der Versickerung des Niederschlagswassers, die in den B-Plan integriert wurden. Die Anzeigepflicht für geologische Untersuchungen wird beachtet.
- Im Planbereich befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom, welche in der Planzeichnung dargestellt wurden. Die sonstigen Hinweise wurden beachtet.
- Der Leitungsbestand (Strom, Gas) der SachsenNetze HS.HD GmbH wurden in die Planzeichnung übernommen. Die weiteren Forderungen und Hinweise wurden in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.
- Der Leitungsbestand der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH wurde in der Planzeichnung dargestellt.
- Ebenso wurde der Leitungsbestand des AZV Kleine Spree in die Planzeichnung übernommen.
- Die Stadt Bautzen wies darauf hin, dass die bauliche Erweiterung von Großdubrau auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche beschränkt werden sollte, die Einwendungen konnten weggewogen werden.
- In den öffentlichen Stellungnahmen wurde eine Vielzahl an Einwendungen vorgebracht, die entkräftet bzw. weggewogen werden konnten.

Details sind aus dem Abwägungsbeschluss und zugehörigem Abwägungsprotokoll ersichtlich.