

# **Planunterlagen**

**zur**

**Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“  
der Gemeinde Doberschau-Gaußig  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

**Planzeichnung (Teil A)**

- 1 - textliche Festsetzungen Teil (B)  
Verfahrensvermerke**
- 2 - Begründung mit Anlagen**

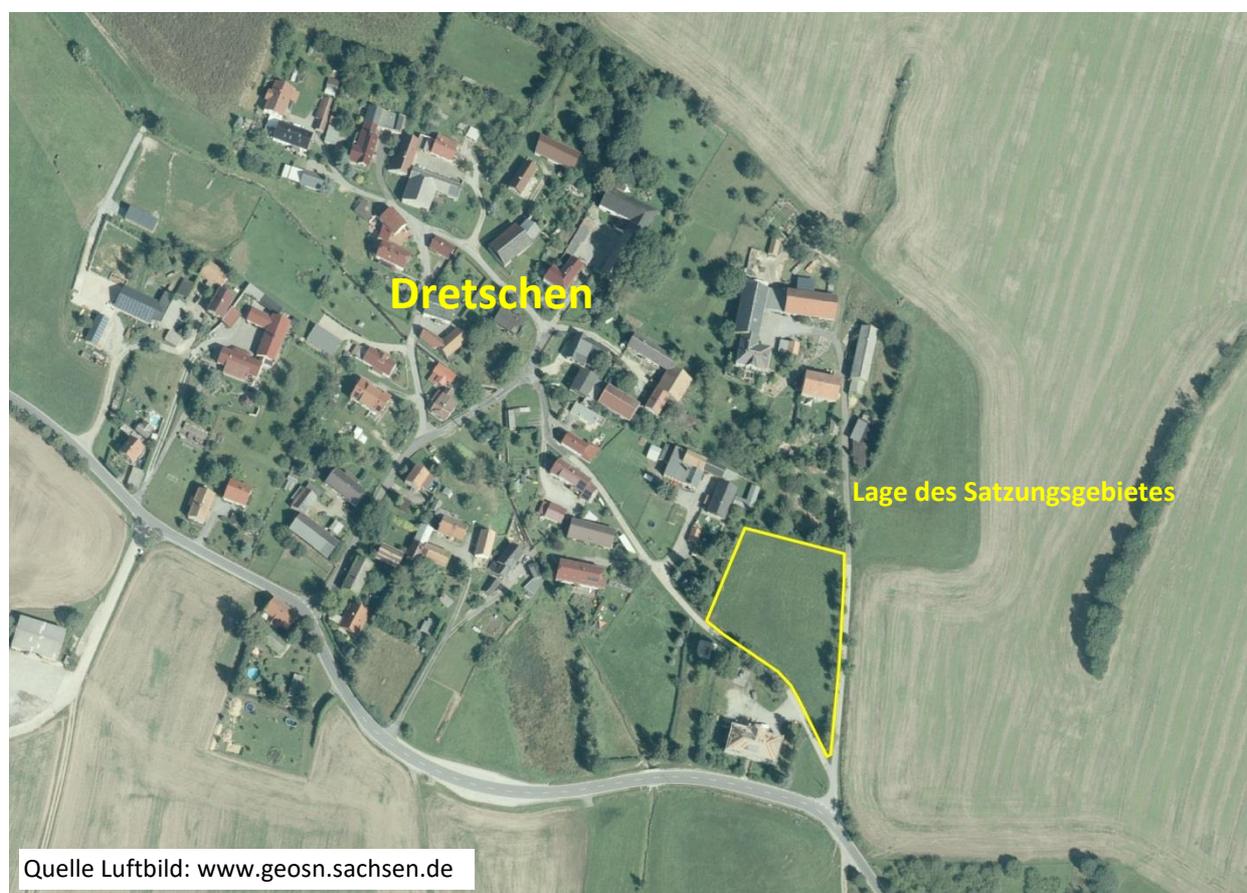
**Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“  
der Gemeinde Doberschau-Gaußig  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Landkreis Bautzen

Gemeinde Doberschau-Gaußig

**BEGRÜNDUNG**

vom 27.11.2024



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Plangrundlage</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Anlass und Zweck der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Verfahrensablauf nach dem BauGB</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Planungsbindungen</b> .....	<b>7</b>
5.1 Regionalplan .....	7
5.2 Landesentwicklungsplan .....	8
5.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	8
<b>6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
6.1 Geltungsbereich & Charakteristik des Satzungsgebietes .....	9
6.2 Bilder vom Satzungsgebiet .....	10
6.3 Siedlungsstruktur von Dretschen .....	11
6.4 Charakteristik der Bestandsbebauung in Dretschen .....	11
6.5 Ergänzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).....	11
<b>7. Umwelt- und Landschaftsschutz</b> .....	<b>12</b>
7.1 Bestandsbeschreibung .....	12
7.1.1 Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzrechts und Biotope .....	12
7.1.2 Fauna .....	14
7.1.3 Boden und Geologie .....	15
7.1.4 Hydrologie .....	15
7.1.5 Natürliche Radioaktivität.....	16
7.1.6 Denkmalschutz .....	16
7.2 Planungssituation und zu berücksichtigende Hinweise .....	16
7.2.1 Ausgliederung LSG „Oberlausitzer Bergland“ .....	16
7.2.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation .....	16
7.2.3 Artenschutz.....	20
7.2.4 Boden und Geologie .....	20
7.2.5 Hydrologie .....	20
7.2.6 natürliche Radioaktivität - Strahlenschutz .....	21
7.2.7 Denkmalschutz .....	21
<b>8. Erschließung</b> .....	<b>21</b>
8.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	21
8.2 Strom .....	21

8.3 Abwasser .....	22
8.4 Niederschlagswasser .....	22
8.5 Trinkwasser.....	23
8.5 Abfallentsorgung .....	23
<b>9. Sonstige Belange .....</b>	<b>24</b>
<b>10. Eigentumsverhältnisse und Liegenschaften.....</b>	<b>25</b>
<b>11. textliche Festsetzungen - Begründung .....</b>	<b>26</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

### Bundesrecht

- 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
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- 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
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

### Landesrecht

- 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
- Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500) geändert worden ist
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
- Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist
- Verordnung des Landratsamtes Bautzen zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Oberlausitzer Bergland“ vom 7. Oktober 2024, veröffentlicht im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 13/2024

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

## 2. Plangrundlage

Die Plangrundlage (Stand 10/2018) bildet die Liegenschaftskarte (Auszug aus dem Liegenschaftskataster), welche durch die Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen - Landkreis Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz zur Verfügung gestellt wurde. Erforderliche Gebäudenachträge und Korrekturen im Umfeld des Satzungsgebietes (ohne Vermessung) erfolgten im April 2019 durch das Büro Richter und Kaup in Görnitz. Grundlage dafür bildeten das aktuelle Luftbild des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen und die Vor-Ort-Besichtigung im Mai 2019. Die Satzung ist im Maßstab 1:1.000 ausgefertigt.

### 3. Anlass und Zweck der Planung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung von bis zu 4 Baugrundstücken (Varianten der Anordnung der Baugrundstücke siehe Abb. 1 und 2) auf dem Flurstück 74/6 der Gemarkung Dretschen, welches direkt an der Straße „Alte Schulstraße“ in Dretschen angrenzt. Bei der Fläche selbst handelt es sich um eine wirtschaftlich genutzte Wiese mit angegliedertem Gehölzbestand (östlich, Teilfläche einer degradierten Obstbaumreihe- bzw. -allee), welche bis zur Verordnung des Landratsamtes Bautzen zur Änderung der Abgrenzung des LSG „Oberlausitzer Bergland“ vom 7.10.2024, veröffentlicht am 15.11.2024 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 13/2024, größtenteils im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberlausitzer Bergland“ lag.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung<sup>1</sup> erforderlich, da die geplante Entwicklungsfläche dem Außenbereich zugeordnet wird.

Mit der Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“ möchte die Gemeinde Doberschau-Gaußig folgendes regeln:

1. Ergänzung einer Außenbereichsfläche in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Ergänzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) von Dretschen.
2. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die maßvolle, städtebauliche Entwicklung von Dretschen.
3. Gestaltung eines geschlossenen und einheitlichen Ortsrandes von Dretschen, welcher sich in seiner Eigenart an der näheren Umgebung orientiert.
4. Treffen einzelner Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Gestaltung der Grundstücke und Gebäude.



Abb. 1: Variante 1 zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern, Quelle: Bauplanung Klaus Kleicke, Stand: 10.10.2018

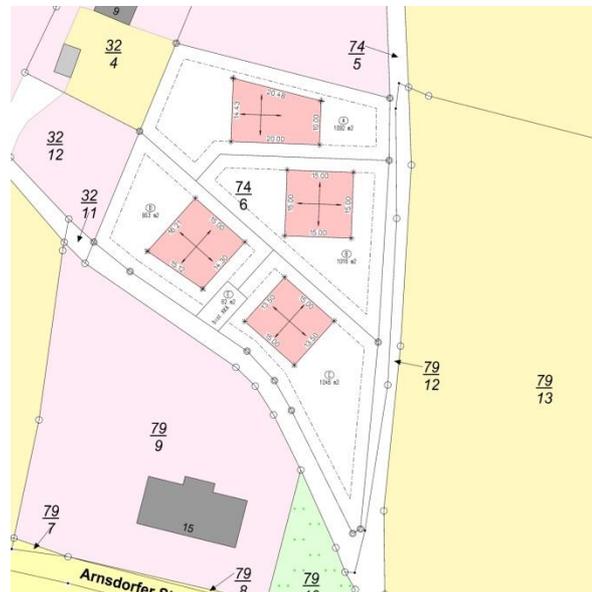


Abb. 2: Variante 2 zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern, Quelle: Bauplanung Klaus Kleicke, Stand: 10.10.2018

<sup>1</sup>Entsprechend den Vorabstimmungen mit der Bauaufsicht des Landratsamtes Bautzen (Stand: 7.2.2019) wurde festgehalten, dass für das Planvorhaben die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich ist. Hierbei wurde auch u.a. empfohlen, in einem Parallelverfahren eine Ausgliederung der Planfläche aus dem LSG zu beantragen. Prinzipiell ist es für die Anwendung der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) Voraussetzung, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vorliegen.

## 4. Verfahrensablauf nach dem BauGB

Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden maßgeblich die Vorschriften des § 2 Abs. 1 BauGB, § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 1 und 3 BauGB angewendet. U.a. wird in Bezug zu § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB verzichtet. Umweltrelevante Belange werden in der Planung berücksichtigt. U.a. wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, welche als Bewertungsinstrument geeignet ist.

Folgende Verfahrensschritte werden bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“ durchgeführt:

1. Aufstellungsbeschluss: 28.05.2019
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 04.02.2020
3. Entwurf- und Auslegungsbeschluss: 28.01.2020
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Entwurf- und Auslegungsbeschlusses: 04.02.2020
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslage: 17.02.2020 bis zum 18.03.2020
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom: 04.02.2020
7. Abwägungsbeschluss: \_\_.\_\_.2025
8. Satzungsbeschluss: \_\_.\_\_.2025

## 5. Planungsbindungen

Die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dazu sind die Ziele (Z) der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG zu beachten und die Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu berücksichtigen.

Die für das Plangebiet maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im **Landesentwicklungsplan Sachsen** der Sächsischen Staatsregierung vom 14.08.2013 (LEP 2013) und in der zweiten Gesamtfortschreibung des **Regionalplanes Oberlausitz – Niederschlesien** mit Genehmigung vom 25.08.2023 dargestellt.

### 5.1 Regionalplan

Der raumordnungsrechtliche Rahmen des Landesentwicklungsplanes wird in den Regionalplänen ausgestaltet und räumlich konkretisiert.

Entsprechend den Darstellungen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans sind folgende Ziele für den Bereich des Satzungsgebietes und dessen unmittelbarer Umgebung sowie für die Gemeinde Doberschau-Gaußig festgelegt:

- Raumstruktur - die Gemeinde Doberschau-Gaußig zählt als Gemeinde im ländlichen Raum ohne besondere Gemeindefunktion
- Raumnutzung – eine Teilfläche des Satzungsgebietes bzw. die angrenzende Umgebung wird einem Vorbehaltsgebiet „Kulturlandschaftsschutz“ zugeordnet, daneben wird der östlich am Plangebiet angrenzende Bereich als regionaler Grünzug sowie als Vorranggebiet „Landwirtschaft“ dargestellt
- Großräumig übergreifender Biotopverbund und regionale Grünzüge - die angrenzende Umgebung des Satzungsgebietes wird einem regionalen Grünzug mit der Funktion „Siedlungsklima“ zugeordnet

net

- Integriertes Entwicklungskonzept – Sicherung von Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit für die Landwirtschaft, Erhaltung des hohen Filter- und Puffervermögens von Böden, Erhaltung von Räumen mit hoher / sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild sowie Erhaltung des Wasserspeichervermögens von Böden

Berücksichtigung der raumordnerischen Belange in der Bauleitplanung:

- der im östlichen Teilbereich befindliche Baumbestand, welcher als landschaftsbildprägende Struktur vorhanden ist, bleibt erhalten (siehe textl. Festsetzung § 5 M1)
- Anpflanzung von 19 Bäumen innerhalb des LSG „Oberlausitzer Bergland“ zur Strukturierung der Landschaft (siehe textl. Festsetzung § 5 M4)

## 5.2 Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig zählt laut Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) zu den Gemeinden im ländlichen Raum (Karte 1 – Raumstruktur) ohne zentralörtliche Einstufung.

Im Landesentwicklungsplan wurden folgende Ziele der Raumordnung benannt, welche u.a. bei der Planung zu berücksichtigen sind:

- Z 2.2.1.3 - Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu 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.

Berücksichtigung der raumordnerischen Belange in der Bauleitplanung:

- Festsetzung des Baugebietes direkt anschließend an bestehende Bebauung (verkehrstechnische Erschließung ist vorhanden)
- Erarbeitung einer Wohnbauflächenanalyse zum Bedarf neuer Bauflächen in der Gemeinde Doberschau-Gaußig (siehe Anlage 3)

## 5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Doberschau-Gaußig verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Ausschnitt Abb. 1). In diesem wird das Satzungsgebiet als „Wiesen- und Weidefläche, Grünland“ (Fläche für Landwirtschaft) dargestellt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist es eine grundsätzliche Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Zur Übereinstimmung der vorbereitenden mit der verbindlichen Bauleitplanung wird der FNP der Gemeinde Doberschau-Gaußig geändert. Auf der Planfläche (Flst. 74/6 der Gemarkung Dretschen) erfolgt eine Änderung der „Wiesen- und Weidefläche, Grünland“ in eine „Wohnbaufläche“.

Der Beschluss zur Änderung des FNP wird seitens des Gemeinderates der Gemeinde Doberschau-Gaußig vor Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung gefasst.

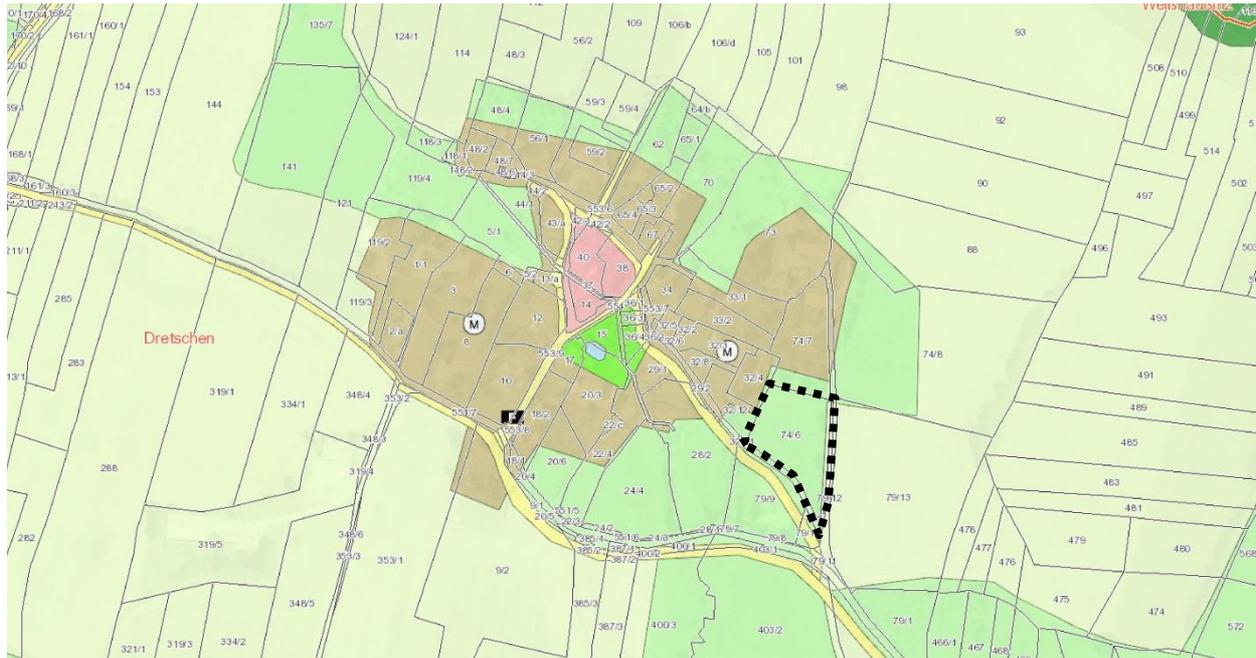


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung Vorhabenstandort, Quelle: <https://geoportal.sachsen.de>

## 6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

### 6.1 Geltungsbereich & Charakteristik des Satzungsgebietes

Die Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Dretschen, direkt an der Straße „Alte Schulstraße“ gelegen und umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 74/6 der Gemarkung Dretschen. Das Gebiet hat entsprechend dem Auszug der digitalen Liegenschaftskarte eine Gesamtgröße von ca. 4.069 m<sup>2</sup>.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000.

Das Satzungsgebiet selbst ist derzeit eine Wiese mit angegliederter Gehölzreihe (östlich gelegen), welche landwirtschaftlich genutzt wird. Begrenzt wird das Satzungsgebiet wie folgt:

- im Norden: durch einen Gehölzbestand, welcher sich an ein Gehöft mit Wohnhaus anschließt
- im Osten: durch eine Zuwegung zum nördlich gelegenen Gehöft, daran schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Ackerflächen) an
- im Süden: durch die Straße „Alte Schulstraße“, daran schließt das Gelände der „Neuen Schule“, welches heute Standort der Feuerwehr ist, an
- im Westen: durch einen Gehölzbestand, welcher sich an ein Gehöft mit Wohnhaus anschließt

Hinsichtlich der Topographie fällt das Gelände im Plangebiet von Osten nach Westen ab. Der Höhenunterschied beträgt hierbei ca. 6 m.

## 6.2 Bilder vom Satzungsgebiet



Abb. 4: Blick von Süden auf die nördliche Plangebietsgrenze (Baumbestand eines eingefriedeten Wohnbaugrundstückes)



Abb. 5: Blick von Norden auf die südliche Plangebietsgrenze (Baumreihe, Feuerwehrgebäude)



Abb. 6: Blick von Osten auf die westliche Plangebietsgrenze (Baumbestand eines eingefriedeten Wohnbaugrundstückes)



Abb. 7: Blick von Westen auf die östliche Plangebietsgrenze (Obstbaumbestand mit vereinzelt Linden und Birken)



Abb. 8: Blick von Süden in Richtung Norden - Zufahrtsstraße zu den Haus-Nr. 11 und 13 (Alte Schulstraße) mit begleitendem Obstbaumbestand



Abb. 9: Blick von Süden in Richtung Norden – Kreuzungsbereich der Schulstraße

### 6.3 Siedlungsstruktur von Dretschen<sup>2</sup>

Bei Dretschen handelt es sich um ein Platzdorf, welches 1241 in der Oberlausitzer Grenzurkunde erstmals erwähnt wurde. Ortsbildprägend sind u.a. der Dorfanger mit Kriegerdenkmal, die Umgebendehäuser sowie die topographische Tallage. Die bestehende Bebauung ordnet sich überwiegend in Hofanlagen an, welche teilweise als Dreiseithöfe ausgebildet sind. Einzelne stehende Gebäude (beispielsweise das Feuerwehrgebäude) sind die Ausnahme.

### 6.4 Charakteristik der Bestandsbebauung in Dretschen

Bei der Bestandsbebauung in Dretschen handelt es sich um Fachwerkhäuser mit sichtbarem Fachwerk sowie um verputzte Gebäude, welche gelegentlich an den Giebelseiten mit Holz verschalt sind. Die Nutzung der Gebäude erfolgt im Wesentlichen wohnbaulich. Scheunen und größere Nebengebäude werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Charakteristisch für die Bebauung ist die 2-geschossige Bauweise. Teilweise sind ausgebaute Dachgeschosse vorzufinden. Hinsichtlich der Dachform überwiegt das Satteldach mit einer mittleren Dachneigung von 45°. Sporadisch ist das Walmdach (beispielsweise das Feuerwehrgebäude südlich des Satzungsgebietes) anzutreffen. Eine vorgegebene Struktur der Gebäudestellung entlang der Straßen / Wege ist nicht erkennbar.

### 6.5 Ergänzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einer unbebauten Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist sowie die Vereinbarung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist.

Ziel der Satzung ist es, für die einbezogene Fläche erstmalig Baurecht zu schaffen. Es sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.



Abb.10: Fläche des Bereiches der Einziehungssatzung, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Die Fläche der Ergänzungssatzung stellt ein Areal dar, welches seit Jahren als Wiese genutzt wird.

Nördlich und westlich an der Einziehungsfläche grenzen Wohngrundstücke mit Garten- und Freiflächen an. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück im Süden, entlang der „Alten Schulstraße“ gelegen, befindet sich das Feuerwehrgebäude mit angegliederten Frei- und Stellflächen. Im Osten stellt die Zuwegung zum nördlich gelegenen Gehöft die Grenze dar. An diesem Weg schließt eine Ackerfläche an.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Ausschöpfung des Wohnbaupotentials der Gemeinde Doberschau-Gaußig OT Dretschen ohne unzumutbare Belastungen für die freie Landschaft und den Naturraum.

Innerhalb der Satzungsfläche soll sich die Neubebauung an der bestehenden Bebauung orientieren. Dazu soll die Dachform (Sattel- und Krüppelwalmdach) beachtet werden.

Detaillierte baurechtliche Festsetzungen als die unter Pkt. 13 erläuterten, werden in der Satzung nicht getroffen, da keine städtebauliche Überregulierung erfolgen soll und im Rahmen der Baugenehmigungserteilung das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung gemäß § 34 BauGB geprüft und beurteilt wird.

<sup>2</sup> Die Daten zur Beschreibung der Siedlungsstruktur entstammen teilweise von der Homepage des Gemeinde Doberschau-Gaußig (Quelle: <https://doberschau-gaussig.de/gemeinde/ortsteile>)

## 7. Umwelt- und Landschaftsschutz

### 7.1 Bestandsbeschreibung

#### 7.1.1 Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzrechts und Biotope

##### Schutzgebiete

Das Plangebiet befand sich bis zu dessen Ausgliederung zu 95 % im LSG „Oberlausitzer Bergland“. Die Verordnung des LSG „Oberlausitzer Bergland“ beinhaltet u.a. folgendes:

##### *Schutzzweck*

- *Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Gewährleistung der nachhaltigen Nutzbarkeit der Naturgüter*
- *Erhaltung der repräsentativen Landschaftsbilder des Oberlausitzer Berglandes und seines angrenzenden Vorlandes (u.a. Wiesen, Streuobstwiesen, historisch gewachsene Siedlungsformen)*
- *Erhaltung der Erholungsfunktion dieser herausragenden Landschaft*

##### *Verbote*

- *Es sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, insbesondere die Schädigung des Naturhaushaltes, die nachhaltige Störung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die dauerhafte Änderung der geschützten Flächennutzung, die nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes und die Beeinträchtigung des besonderen Erholungswertes der Landschaft.*

##### *Erlaubnisvorbehalt*

- *Handlungen, die nicht verboten sind, aber den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde, deren Gebiet betroffen ist.*
- *Der Erlaubnis bedürfen insbesondere folgende Handlungen (Auszug):*
  - *die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 SächsBO oder der Errichtung gleichgestellter Maßnahmen,*
  - *die Errichtung von Einfriedungen,*
  - *das Verlegen oder Ändern von ober- und unterirdischen Leitungen aller Art,*
  - *Anlage oder Veränderung von Wegen, Plätzen oder anderer Verkehrswege,*
  - *Anlage, Beseitigung oder Änderung von fließenden oder stehenden Gewässern,*
  - *Die Beseitigung oder erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigung von wesentlichen Landschaftsbestandteilen sowie Naturerscheinungen, die im Interesse der Tier- und Pflanzenwelt Erhaltung verdienen, insbesondere Alleen / Feldhecken (heimische Artenzusammensetzung), Obstbestände und extensiv genutzte Grünlandbereiche.*
- *Die Erlaubnis kann erteilt werden, wenn die Handlung keine Wirkungen auf die Verbote hat bzw. wenn die Wirkungen durch Auflagen oder Bedingungen abgewendet werden können.*
- *Die Erlaubnis kann mit Auflagen, unter Bedingungen, befristet oder widerruflich erteilt werden, wenn dadurch erreicht wird, wenn dadurch erreicht wird, dass die Wirkungen der Handlungen zum Schutzzweck nur unwesentlich zuwiderlaufen. Handlungen, die nicht verboten sind, aber den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen können, bedürfen der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde, deren Gebiet betroffen ist.*
- *Die Erlaubnis wird durch eine nach anderen Vorschriften erforderliche Gestattung ersetzt, wenn diese durch die untere Naturschutzbehörde oder im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erteilt wurde.*

Weitere Schutzgebiete in der Nähe des Satzungsgebietes sind:

- FFH-Gebiet „Picho Südhang“ - 1.700 m südöstlich
- Flächennaturdenkmal „Quellsumpf am Trunicht“ - 500 m nordöstlich

Aufgrund der Lage und Entfernung gegenüber dem Geltungsbereich sowie der Art und geringen Intensität der zu erwartenden Projektwirkungen sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Netzes Natura 2000 erkennbar. Die Voraussetzungen für die Satzung gemäß 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind somit gegeben.

**Biotope**

Im Plangebiet sind 2 Biotopstrukturen (siehe Abb. 13) anzutreffen. Einerseits handelt es sich um eine relativ artenarme, extensiv genutzte Wiese, andererseits um eine Teilfläche einer degradierten Obstbaumreihe- bzw. -allee, welche entlang der Zuwegung (Alte Schulstraße) zum nördlich liegenden Gehöft (Haus-Nr. 11 und 13) angepflanzt wurde. Der Obstbaumbestand innerhalb des Satzungsgebietes ist teilweise mit Linden und Birken durchsetzt. 3 ältere Obstbäume weisen Astlöcher und Hohlräume auf, welche potentielle Quartiere für Fledermäuse bzw. Vögel darstellen. Die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotops werden jedoch nicht erfüllt.



Abb. 11: Birnbaum mit Astlöchern



Abb. 12: Kirschbaum mit Astlöchern

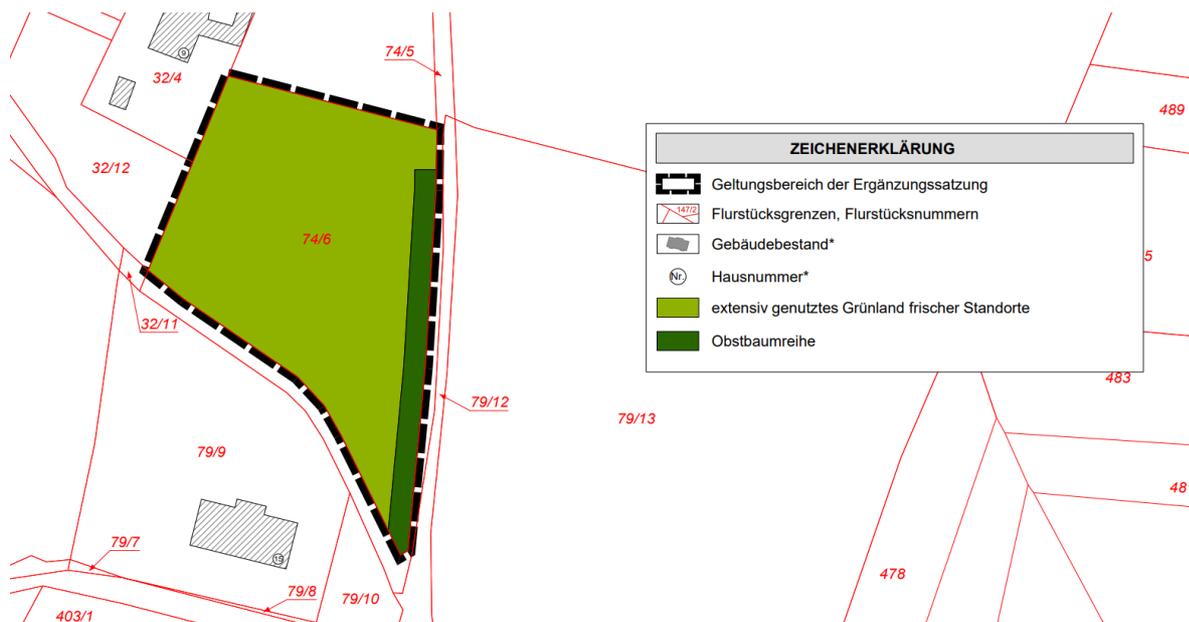


Abb. 13: Übersicht der erfassten Biotopstrukturen

### 7.1.2 Fauna

Zur Beurteilung vorkommender Arten der Fauna im Plangebiet wurden die Datensätze der Artdatenbank von Sachsen für den Messtischblattquadranten 48514 (MTB-Q) für die Artgruppen „Vögel“, „Säugetiere“ und „Schmetterlinge“ aus dem Zeitraum 1990 bis 2015 ausgewertet. Eigene Erfassungen bzw. die Auswertung weiterer Datensätze (beispielsweise für die Artgruppen Amphibien, Reptilien oder Libellen) wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen der Erfassung der Biotopstrukturen am 30.4.2019 wurden innerhalb der Grünlandstruktur keine bodenbrütenden Vogelarten und deren Nester gefunden. Im Obstbaumbestand der Allee konnten mehrere Astlöcher bzw. Hohlräume (an Rissstellen) verortet werden. Diese stellen z.T. geeignete Quartiere für Fledermäuse dar. Die Suche nach Nestern gehölzbrütender Vogelarten im kompletten Baumbestand blieb ebenfalls ergebnislos.

Unter Berücksichtigung der Auswertung der vorhandenen Datensätze sowie der vorgefundenen Biotopstrukturen kann folgendes für die Fauna festgehalten werden:

#### Vögel

- in Bezug zur Artgruppe „Vögel“ liegen für den Zeitraum 1990 bis 2015 344 Datensätze für 106 erfasste Arten vor, welche in unterschiedlichen Lebensräumen vorkommen – punktgenaue Fundortdaten liegen nicht vor
- strukturgebundene Arten, welche die vorhandenen Strukturen als Nahrungshabitat bzw. Bruthabitat (potentiell) nutzen und artenschutzrechtlich relevant sind, sind beispielsweise Feldlerche, Braunkehlchen, Weißstorch oder Rotmilan
- wie eingangs erwähnt, wurden bei der Begehung am 30.4.2019 keine Nester boden- bzw. gehölzbrütender Vogelarten festgestellt – daneben ist festzuhalten, dass u.a. die Feldlerche Flächen in direkter Nähe zu Siedlungsstrukturen bzw. Gehölzstrukturen als Bruthabitat meidet

#### Säugetiere

- in Bezug zur Artgruppe „Säugetiere“ liegen für den Zeitraum 1990 bis 2015 112 Datensätze für 32 erfasste Arten vor, welche in unterschiedlichen Lebensräumen vorkommen – punktgenaue Fundortdaten liegen nicht vor
- strukturgebundene Arten, welche artenschutzrechtlich relevant sind, sind u.a. nachgewiesene Fledermausarten (beispielsweise Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Zwergfledermaus, Mü-

ckenfledermaus, Braunes Langohr), welche die vorhandenen Strukturen als Jagdhabitat bzw. Höhlenbäume als Quartiere (Sommerquartiere) nutzen

### **Schmetterlinge**

- in Bezug zur Artgruppe „Schmetterlinge“ liegen für den Zeitraum 1990 bis 2014 685 Datensätze für 217 erfasste Arten vor, welche in unterschiedlichen Lebensräumen vorkommen – punktgenaue Fundortdaten liegen nicht vor
- strukturgebundene Arten, welche artenschutzrechtlich relevant (beispielsweise Nachtkerzenschwärmer) sind und das Plangebiet als Reproduktionshabitat nutzen, können aufgrund des Fehlens artspezifischer Futterpflanzen ausgeschlossen werden

### **7.1.3 Boden und Geologie**

Entsprechend der Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie befindet sich das Planungsgebiet regionalgeologisch im Bereich des Lausitzer Granodioritkomplexes. Unter dem Oberboden sind bindige Deckschichten aus Gehängelehmen (Fließlehm, meist solifluidal umgelagerter Lößlehm, z.T. kiesig) vorhanden. Darunter können evtl. noch Schmelzwassersande/-kiese und Geschiebemergel/-lehme der Elster-2-Kaltzeit verbreitet sein, bevor das Grundgebirge aus Zweiglimmergranodiorit ansteht. Unmittelbar westlich der Planungsfläche verläuft die Aue des Langen Wassers. In diesem Auenbereich wurden die ursprünglich anstehenden Sedimente von den Auenablagerungen überprägt, so dass hier nun geringer tragfähige Auelehme und Auesande verbreitet sind. Eine anthropogene Beeinflussung des natürlichen geologischen Untergrundes ist eher nicht zu erwarten. Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Gehängelehmen geprägt, für die Schichtenwässer und Staunässe typisch sind. Insbesondere durch die nahegelegene Aue sind Aufweichungen in den Gehängelehmen anzunehmen. Sofern Geschiebemergel/-lehme auftreten, sind sie ebenfalls als Grundwasserstauer zu bewerten.

Entsprechend des vorgefundenen Zustandes des Plangebietes sind derzeit keine Versiegelungen anzutreffen.

### **7.1.4 Hydrologie**

#### **Grundwasser**

Unter Auswertung der digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de>, Stand Juni 2019) befindet sich innerhalb sowie angrenzend am Vorhabenstandort keine Grundwassermessstelle, welche für die Angabe des Grundwasserstandes im Satzungsgebiet repräsentativ ist. Die nächstliegende Grundwassermessstelle befindet sich in ca. 2.700 m Entfernung (westlich des Satzungsgebietes gelegen). Hierbei handelt es sich um die Messstelle 48510929 Gaußig mit einer Geländehöhe von 256,28 m ü. NHN. Entsprechend der Auswertung der Messdaten betrug der letzte gemessene Grundwasserstand (15.5.2019) 251,24 m ü. HN.

Entsprechend der Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie ist eine Grundwasserführung in den evtl. unterlagernden Schmelzwassersanden/-kiesen bzw. in den sandig-kiesigen Zersatzbildungen des Zweiglimmergranodiorites (=Porengrundwasserleiter) möglich. Im Grundgebirge (Zweiglimmergranodiorites) selbst zirkuliert Grundwasser als Kluffgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (offenen Klüften) des verwitterten bis frischen Festgesteins. Das Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten. Zur Tiefenlage des Grundwasserspiegels liegen keine standortkonkreten Angaben vor.

## Oberflächengewässer und Schutzgebiete

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Des Weiteren liegt das Satzungsgebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebietes bzw. Trinkwasserschutzgebiete.

### 7.1.5 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Gemäß der Karte „Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft“ der Staatlichen Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft ist für Dretsch und Umgebung ein Wert von 21 - 40 sowie 41 - 100 kBq/m<sup>3</sup> ausgewiesen.

Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

### 7.1.6 Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind aktuell keine archäologischen Kulturdenkmale im Geltungsbereich der Satzung bekannt.

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere erfasste Einzeldenkmale. Hierbei handelt es sich u.a. um die Denkmale

1. Obj.-Dok.-Nr. 09252730 – Schule (Portal bez. 1913)
2. Obj.-Dok.-Nr. 09252739 – Wohnstallhaus (bez. 1859)
3. Obj.-Dok.-Nr. 09303449 - Scheune (2. Hälfte 19. Jh.)
4. Obj.-Dok.-Nr. 09252733 - Wohnstallhaus (um 1850, Kern vermutlich älter)
5. Obj.-Dok.-Nr. 09252732 - Wohnstallhaus (bez. 1805)

Diese Objekte bleiben von der Satzung unberührt.



Abb. 14: Übersicht der denkmalgeschützten Gebäude im Umfeld des Satzungsgebietes, Quelle Grafik: <https://cardomap.idu.de/lrabz/> (Geoportal Landkreis Bautzen)

## 7.2 Planungssituation und zu berücksichtigende Hinweise

### 7.2.1 Ausgliederung LSG „Oberlausitzer Bergland“

Da die Planungsabsichten nicht konform mit der Verordnung des LSG „Oberlausitzer Bergland“ waren, wurde parallel zum Planverfahren eine Ausgliederung der Satzungsfläche aus dem LSG „Oberlausitzer Bergland“ bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen beantragt. Die Verordnung des Landratsamtes Bautzen zur Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Oberlausitzer Bergland“ vom 7. Oktober 2024 wurde am 15.11.2024 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 13/2024 veröffentlicht.

### 7.2.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensation

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt unter Verwendung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS). Hierbei wird der Zustand des Plangebietes vor und nach dem Eingriff betrachtet.

Entsprechend der Planungsabsichten werden folgende Parameter zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs herangezogen:

### Fläche vor dem Eingriff

- Gesamtfläche: 4.069 m<sup>2</sup>
- Bestandsbiotoptypen (Teilflächen) mit Biotopcode (gemäß Roter Liste Sachsens) und Flächenangabe
  1. sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte (06.02.200) – Fläche (**A1**): 3.629 m<sup>2</sup>
  2. Teilfläche einer Obstbaumallee (02.03.420) - Fläche (**A2**): 440 m<sup>2</sup>
- Bewertung der Biotoptypen entsprechend BRUNS (ohne Funktionsaufwertungsfaktoren)
  1. sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte – 25 WE (Bestandswert - **W1**)
  2. Obstbaumallee (Alter des Gehölzbestandes zwischen 25 – 60 Jahre) – 25 WE (Bestandswert - **W2**)

### Fläche nach dem Eingriff<sup>3</sup>

- Gesamtfläche: 4.069 m<sup>2</sup>
- Planungsbiotoptypen (Teilflächen) mit Biotopcode (gemäß Roter Liste Sachsens) und Flächenangabe
  1. Wohnsiedlung (11.01.400) – Fläche (**A3**): 3.629 m<sup>2</sup>
  2. Teilfläche einer Obstbaumallee (02.03.420) - Fläche (**A4**): 440 m<sup>2</sup>
- Bewertung der Biotoptypen entsprechend BRUNS (ohne Funktionsaufwertungsfaktoren)
  1. Wohnsiedlung – 7 WE (Planwert – **W3**)
  2. Obstbaumallee – 25 WE (Bestandswert – **W4**)

### Berechnung Kompensationsdefizit

$$(A3 * W3 + A4 * W4) - (A1 * W1 + A2 * W2) = \text{Kompensationsdefizit}$$

$$(3.629 \text{ m}^2 * 7 \text{ WE} + 440 \text{ m}^2 * 25 \text{ WE}) - (3.629 \text{ m}^2 * 25 \text{ WE} + 440 \text{ m}^2 * 25 \text{ WE}) = - 65.322 \text{ WE}$$

Fl.-Nr.	Bestandsbiotoptyp (Biotoptyp vor Eingriff)	Biotopcode nach Biotoptypenliste 2010	Ausgangswert (AW) des Biotoptyps ohne Funktionseintrüchtigungen	Funktionsbeeinträchtigungen bei Veränderung des Biotoptyps						Ausgangswert (AW neu) des Biotoptyps unter Berücksichtigung bedeutsamer Funktionen, welche durch Veränderungen betroffen werden	Planungsbiotoptyp (Biotoptyp nach Eingriff)	Biotopcode nach Eingriff (Biotoptypenliste 2010)	Zustandswert (ZW) des Biotoptyps ohne Funktionsaufwertungen	Funktionsaufwertung bei Veränderung des Biotoptyps						Zustandswert (ZW neu) des Biotoptyps unter Berücksichtigung bedeutsamer Funktionen, welche durch Veränderungen betroffen werden	Differenzwert (DW/ZW neu - AW neu)	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	Veränderung / Verschleinerung auf der jeweiligen betroffenen Fläche (Wm.DW A)												
				Biotische Ertragsfunktion	Biogeochemische Funktion	Retentionfunktion	Spezifische Lebensraumfunktion	Grundwasserschutzfunktion	Spez. Lebensraumfunktion					Biogeochemische Funktion	Retentionfunktion	Grundwasserschutzfunktion																			
vor dem Eingriff																																			
1	sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	06.02.200	25,00							25,00											-25,00	3.629	-90.725,00												
2	Obstbaumallee <sup>3</sup>	02.03.420	25,00							25,00											-25,00	440	-11.000,00												
																	Teilfläche einer degradierten Obstbaumallee, durchsetzt mit Linden und Birken, Alter 25 - 60 Jahre																		
																	<b>Zwischensumme Bestand</b>																		
nach dem Eingriff																																			
1											Wohnsiedlung	11.01.400	7,00								7,00	3.629	25.403,00												
2											Obstbaumallee	02.03.420	25,00								25,00	440	11.000,00												
																	<b>Zwischensumme Planung</b>																		
																	<b>Differenz Planung / Bestand</b>																		

Abb. 15: Berechnung des Kompensationsdefizites nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) in Tabellenform

### Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites im Satzungsgebiet

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites im Satzungsgebiet werden externe Kompensationsmaßnahmen im Bereich von Arnsdorf, einem Ortsteil von Doberschau-Gaußig, durchgeführt. Betroffen sind Teilflächen der Flurstücke 7/2 und 420 der Gemarkung Arnsdorf. Beabsichtigt ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland (3.850 m<sup>2</sup>) sowie von Baumreihen (1.900 m<sup>2</sup>).

Bei der geplanten extensiv genutzten Grünlandfläche (Abb. 16, Nr. 1) handelt es sich aktuell um intensiv genutztes Grünland, welches im Süden und Westen von Wald sowie im Osten und Norden von intensiv genutztem Grünland begrenzt wird. Die Anpflanzung von Bäumen zur Entwicklung von Baumreihen erfolgt ebenfalls auf intensiv genutztem Grünland, wobei die Entwicklung auf 2 Teilflächen beabsichtigt ist. Die erste Teilfläche (Abb. 16, Nr. 2) befindet im nördlichen Bereich des Flurstückes 7/2 der Gemarkung Arnsdorf.

<sup>3</sup> Innerhalb der Obstbaumreihe bzw. -allee ist die Errichtung einer Grundstückszufahrt beabsichtigt. Da es sich um eine untergeordnete Fläche handelt, wird diese dem Biotoptyp zugeordnet.

Hier ist die Anpflanzung von 5 Obstbäumen geplant. Die Fläche wird im Westen, Norden und Osten von wohnbaulich genutzten Grundstücken und im Süden von intensiv genutztem Grünland begrenzt. Die zweite Teilfläche (Abb. 16, Nr. 3) befindet sich entlang der Flurstücksgrenze der Flurstücke 7/2 und 420 der Gemarkung Arnsdorf. Hier ist die Anpflanzung von 14 Obstbäumen, Winterlinden bzw. Feldahorn beabsichtigt. Die Fläche wird im Westen und Osten von intensiv genutztem Grünland begrenzt und schließt direkt an die südlich liegende Waldfläche an.

Ziel der Umsetzung der Maßnahmen, welche sich in der Gesamtheit im LSG „Oberlausitzer Bergland“ befinden, ist die Aufwertung der Habitat- und Biotopstrukturen sowie des Landschaftsbildes.



Abb. 16: Lage der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Arnsdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Doberschau-Gaußig, Quelle Luftbild: <https://geoportal.sachsen.de>

Analog der Berechnung des Kompensationsdefizites erfolgt die flächenbezogene Wertsteigerung für die geplanten Kompensationsmaßnahmen.

#### Kompensationsfläche vor dem Eingriff

- Gesamtfläche: 5.750 m<sup>2</sup>
- Bestandsbiototyp mit Biotopcode (gemäß Roter Liste Sachsens) und Flächenangabe
  1. intensiv genutztes Grünland frischer Standorte (06.03.200) – Fläche (**A1**): 5.750 m<sup>2</sup>
- Bewertung des Biototypen entsprechend BRUNS (ohne Funktionsaufwertungsfaktoren)
  1. intensiv genutztes Grünland frischer Standorte – 10 WE (Bestandswert – **W1**)

**Kompensationsfläche nach dem Eingriff**

- Gesamtfläche: 5.750 m<sup>2</sup>

- Planungsbiototypen (Teilflächen) mit Biotopcode (gemäß Roter Liste Sachsens) und Flächenangabe

1. sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte (06.02.200) – Fläche (**A2**): 3.850 m<sup>2</sup>
2. Baumreihe (02.02.410) - Fläche (**A3**): 1.900 m<sup>2</sup>

- Bewertung der Biototypen entsprechend BRUNS (ohne Funktionsaufwertungsfaktoren)

1. sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte – 22 WE (Planwert – **W2**)
2. Baumreihe – 21 WE (Planwert – **W3**)

**Berechnung der flächenbezogenen Wertsteigerung**

$$(A3 * W3 + A2 * W2) - (A1 * W1) = \text{flächenbezogene Wertsteigerung}$$

$$(1.900 \text{ m}^2 * 21 \text{ WE} + 3.850 \text{ m}^2 * 22 \text{ WE}) - (5.750 \text{ m}^2 * 10 \text{ WE}) = \mathbf{67.100 \text{ WE}}$$

**Gegenüberstellung Kompensationsdefizit / flächenbezogene Wertsteigerung externer Kompensationsmaßnahmen**

Wird das ermittelte Kompensationsdefizit innerhalb des Satzungsgebietes mit der flächenbezogenen Wertsteigerung der externen Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt, so ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 1.778 WE.

FE-Nr.	Beschreibung (Biotyp vor Eingriff)	Biotopcode nach Biotoptypenliste 2010	Ausgangswert (AW) des Biotyps ohne Funktionsaufwertungen	Funktionsbeeinträchtigungen bei Veränderung des Biotyps						Ausgangswert (AW neu) des Biotyps unter besonderer Funktionen, welche durch Veränderungen betroffen werden	Planungswert (Planwert) nach Eingriff	Biotopcode nach Eingriff (Biotoptypenliste 2010)	Zustandwert (ZW) des Biotyps ohne Funktionsaufwertungen	Funktionsaufwertung bei Veränderung des Biotyps				Zustandwert (ZW neu) des Biotyps unter Berücksichtigung besonderer Funktionen, welche durch Veränderungen betroffen werden	Differenzwert (Dif) ZW neu - AW neu	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	Wertminderung / Wertsteigerung je m <sup>2</sup> der jeweiligen betroffenen Fläche (W3/W2/W1 A)		
				Biotopentwicklungsfunktion	Retentionsfunktion	Spezifische Lebensraumfunktion	Grundwasserschutzfunktion	Spezifische Lebensraumfunktion	Grundwasserschutzfunktion					Spezifische Lebensraumfunktion	Retentionsfunktion	Grundwasserschutzfunktion							
<b>vor dem Eingriff</b>																							
1	intensiv genutztes Grünland frischer Standorte	06.03.200	10,00							10,00									-10,00	5.750	-57.500,00		
																	Zwischensumme Bestand		5.750	-57.500,00			
<b>nach dem Eingriff</b>																							
1											sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	06.02.200	22,00						22,00	22,00	3.850	84.700,00	
2											Baumreihe	02.02.410	21,00						21,00	21,00	1.900	39.900,00	
																	Zwischensumme Planung		5.750	124.600,00			
																	Differenz Planung / Bestand			67.100,00			

Abb. 17: Berechnung der flächenbezogenen Wertsteigerung für die geplanten Kompensationsmaßnahmen in Arnsdorf nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (BRUNS) in Tabellenform

**Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen zur Eintragung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in das Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat)**

1. Die Gemeinde Doberschau-Gaußig hat die Satzung mit ihren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat) als Plan einzutragen.
2. Die Übermittlung der Daten erfolgt in elektronischer Form über die von der LIST Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnischen Dienstleistung mbH, Seminarstraße 4, 09306 Rochlitz zur Verfügung gestellte Software.
3. Die Übermittlung der Daten hat innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung/ Zugang der vorliegenden Genehmigung/planungsrechtlichen Zulassungsentscheidung zu erfolgen.
4. Sollten sich Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, sind diese erneut in das Koka-Nat zu erfassen.
5. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung in das Koka-Nat als Bestand einzutragen.

### 7.2.3 Artenschutz

Entsprechend der Auswertung der vorliegenden Daten der Artendatenbank von Sachsen für ausgewählte Artgruppen sowie unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Tötungsdelikten erforderlich. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf (potentiell) vorkommende Vogel- und Fledermausarten.

Folgende Maßnahmen sind verbindlich bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen:

1. Die Entfernung des Gehölzes / der Gehölze im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt ist ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. – 28.2. des jeweiligen Jahres zulässig. Insofern es sich um Gehölze mit Höhlen und Spalten handelt, sind die zu entfernenden Bäume mindestens 2 Wochen vor der Fällung durch einen Artspezialisten auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter wild lebender Tiere wie z. B. Fledermäuse und europäische Singvogelarten zu prüfen. Der Artspezialist und das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen schriftlich bekannt zu geben. Als Ersatz für die Fällung von Höhlenbäumen sind künstliche Quartiere für Fledermäuse bzw. künstliche Nisthilfen für Vögel in räumlicher Nähe zu errichten. Die Anzahl ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.
2. Die Baufeldfreimachung (Boden- und Planierarbeiten, etc.) im Bereich der Wiese ist im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Ist die Einhaltung des Zeitraumes nicht möglich, ist die Fläche vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Brutvogelarten durch fachkundiges Personal zu untersuchen bzw. sind im Vorfeld Vergrümmungsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen. Diese sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

### 7.2.4 Boden und Geologie

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (geotechnische und ingenieurgeologische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß dem Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung zu stellen.

#### Hinweis des Landamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zum Baugrund

Das Planungsgebiet befindet sich wegen der nahegelegenen Aue des Langen Wassers im grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Baugrundbereich befinden kann, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen. Daher ist an einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen die Möglichkeit von Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.

#### Hinweis des Landamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Nutzung bestehender Geodaten

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen (geologische Punktinformationen). Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) (Link Geologie → Karten und GIS-Daten → interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen“) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto:bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de) notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

### 7.2.5 Hydrologie

Für die Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der Abgabe von Regenwasser bzw. gereinigtem Abwasser in die Vorflut bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 u. 9 WHG, welche vorab zu beantragen ist.

Insofern Regenwasserrückhalteanlagen errichtet werden, ist vor deren Errichtung eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 55 SächsWG zu beantragen.

### **7.2.6 natürliche Radioaktivität - Strahlenschutz**

Auf Grundlage der EU-Richtlinie [Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013] wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz [Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung vom 27. Juni 2017] verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Dieser Referenzwert trat zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

### **7.2.7 Denkmalschutz**

Das Landesamt für Archäologie (LfA) ist in unbebauten Bereichen vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren. Werden bei Bau- und Erschließungsarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, muss dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und vor weiterer Zerstörung zu sichern, sofern nicht das zuständige LfA mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, u.a.) sind sofort dem LfA Telefon 0351/8926655 zu melden.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Verkehrstechnisch werden die Grundstücke des Plangebietes direkt über die südlich sowie östlich verlaufende „Alte Schulstraße“ erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße.

### **8.2 Strom**

Das Planungsgebiet wird im Süden durch ein Mittelspannungskabel sowie durch eine Niederspannungsfreileitung der SachsenNetze HS.HD GmbH tangiert. Über einen Anschluss an das Mittelspannungskabel kann der Vorhabenstandort erschlossen werden.

#### Hinweise der SachsenNetze HS.HD GmbH

- im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet
- außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden - bei Bedarf werden diese nach Freilegen durch den Baubetrieb von der SachsenNetze HS.HD GmbH, RB Bautzen geborgen und entsorgt
- 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
- Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt
- die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten
- auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten

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, Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe	3,0 m nach allen Seiten

→ Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit der SachsenNetze HS.HD GmbH notwendig. Es ist außerdem zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungs-/ Mittelspannungsfreileitung unter 1,0 m/3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als o.g. festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

→ Die SachsenNetze HS.HD GmbH weist darauf hin, dass am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z.B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden kann.

→ Die SachsenNetze HS.HD GmbH bittet um Nennung eines Ansprechpartners, mit dem entsprechende vorbereitende Klärungen erfolgen können, schriftlich oder unter Tel. 03591/ 365-0.

### 8.3 Abwasser

Abwassertechnisch sind der Vorhabenstandort sowie dessen Umfeld ausschließlich dezentral erschlossen. Dementsprechend ist im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung des Satzungsgebietes der Bau einer biologischen Kleinkläranlage beabsichtigt, dessen Kapazität sich an der geplanten Wohnbebauung bemessen wird. Das gereinigte Abwasser soll anschließend in das Fließgewässer „Langes Wasser“ eingeleitet werden. Hierzu ist eine Erweiterung des Teilortskanals in der Alten Schulstraße Dretschen vorgesehen. Die Klärschlamm Entsorgung im Bereich des Satzungsgebietes erfolgt durch die **Oberlausitzer Entsorgungsgesellschaft mbH**.

#### Hinweis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen:

Für die Gewässereinleitung oder Versickerung der behandelten häuslichen Abwässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist über den zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist dabei nachzuweisen.

### 8.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit im Satzungsgebiet versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

Überschüssiges Niederschlagswasser wird entsprechend der Boden- und Grundwasserverhältnisse und unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 SächsWG am Vorhabenstandort zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß dem Merkblatt DWA-

A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Sofern die Untergrundverhältnisse keine Versickerung zulassen, sind dem Bauantrag ggf. erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung beizufügen.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a. hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bautzen und dem Wasserversorger (Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH) anzuzeigen.

### **8.5 Trinkwasser**

Das Planungsgebiet wird im Westen durch eine Trinkwasserleitung DN 100 Az gequert. Entsprechend der Auskunft der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH ist für die trinkwasserseitige Erschließung des Wohnbaustandortes die Neuverlegung einer Versorgungsleitung im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, mit Hausanschlüssen für die einzelnen Baugrundstücke notwendig. Anschlusspunkt ist die Trinkwasserleitung DN 50 PEX im westlichen Bereich des Baugrundstückes.

#### Hinweise der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH

- Die bestehende Trinkwasserleitung ist entsprechend DVGW-Regelwerk W 400-1 mit einem 4 m breiten Schutzstreifen dinglich gesichert, um die Zugänglichkeit für Reparatur- und Wartungsarbeiten an der Trinkwasserversorgungsanlage jederzeit sicherzustellen. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und Bepflanzung, welche die Sicherheit und Wartung der Trinkwasserleitung beeinträchtigen können, freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens muss die bestehende Rohrüberdeckung beibehalten bleiben, das heißt es dürfen keine Geländeabtragungen und Aufschüttungen vorgenommen werden. Überlagerungen mit Baumaterial oder Aushubmassen sind zu vermeiden. Eine Überbauung des Leitungsbereiches mit einer geschlossenen Betondecke ist nicht zulässig.
- Die Finanzierung von erforderlichen 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.
- In Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme ist zwischen der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH und der Gemeinde Doberschau-Gaußig oder einem anderen Bauträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse ist von den Bauherren über Formblatt zu beantragen. Leitungsabschnitte, die außerhalb öffentlicher Verkehrswege verlegt werden müssen, sind zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserversorgung GmbH dinglich zu sichern. Vor Beginn der Bauarbeiten ist durch den/die Bauherren oder die ausführende Firma eine Schachterlaubnis einzuholen.

### **8.5 Abfallentsorgung**

Die Abfall- und Wertstoffentsorgung in der Gemeinde Doberschau-Gaußig erfolgt aktuell durch die **Veolia Umweltservice Ost GmbH & Co. KG** sowie durch die Firma **Wertstoffentsorgung Simone Goldbohm**. Der Anschluss an die Abfallentsorgung im Plangebiet ist über die „Alte Schulstraße“ gegeben.

Standortkonkrete Aussagen zur Abfallentsorgung werden in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erhoben.

## 8.6 Telekommunikationsleitungen

Das Planungsgebiet wird im Südosten sowie Nordosten durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH gequert. Diese müssen ggf. im Rahmen der Bebauung umverlegt werden.

### Hinweise der Telekom Deutschland GmbH

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude 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 Deutschland GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## 9. Sonstige Belange

### Altlasten

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis frei von Bodenbelastungen. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs.3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zu unterrichten.

### Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes an angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen muss mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen gerechnet werden. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Zur zukünftigen Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten innerhalb des Baugebietes ist folgendes zu berücksichtigen:

- Bei der Planung von Feststofffeuerungsanlagen wird hinsichtlich der Schornsteinhöhen sowie von Austrittsöffnungen der Schornsteine auf § 19 der 1. BImSchV und bei der Planung von Öl- und Gasfeuerungsanlagen kleiner 1 MW Feuerungswärmeleistung auf § 22 BImSchG i. V. m. VDI 3781 Blatt 4 Nr. 2.3.1.1 verwiesen.
- Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten:

Schalleistungspegel [dB(A)] / Abstand [m]

62 dB(A) / 20 m

60 dB(A) / 15 m

56 dB(A) / 10 m

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.

### Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie weist darauf hin, dass das Plangebiet sich in ca. 1.600 m Entfernung zur Fa. MAXAM Deutschland-Gnaschwitz GmbH, vormals die „Sächsische Schießpulvermühle oder -fabrik“ befindet. Das Vorhaben liegt damit außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 Absatz 5 d BImSchG. Die Fa. MAXAM ist eine „Störfallanlage“ im Sinne der 12. BImSchV.

## **10. Eigentumsverhältnisse und Liegenschaften**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Zum Schutz dieser Vermessungs- und Grenzmarken sind Eigentümern, Behörden und Dritten im besonderen Maße gesetzliche Pflichten auferlegt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636) geändert worden ist, Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernen von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG eine Sicherungspflicht für diese Marken. Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 - 3 SächsVermKatG).

Grenzpunkte und Flurstücksgrenzen können untergehen und Abmarkungen können wegfallen, wenn aus mehreren, zusammenhängenden Flurstücken eines Grundstückes ein neues, flächenmäßig größeres Flurstück durch Verschmelzung gebildet wird. (Hinweis: Eintragungen im Grundbuch dürfen der Verschmelzung nicht entgegenstehen. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist erforderlich. Die Verschmelzung ist kosten-frei.)

Im Baugenehmigungsverfahren sollen die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hingewiesen werden, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

## **11. textliche Festsetzungen - Begründung**

**Innerhalb der textlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung wurde folgendes festgesetzt:**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Ergänzungssatzung „Alte Schulstraße“ der Gemeinde Doberschau-Gaußig umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 74/6 der Gemarkung Dretschen.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Ergänzungssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B i.d.F. v. 27.11.2024. Der Ergänzungssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 27.11.2024 beigelegt.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Einbeziehungsfläche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB.

### **§ 4 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB**

1. Innerhalb der Einbeziehungsfläche sind Baukörper mit Satteldach oder Walmdach zulässig.
2. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.
3. Zur Freihaltung der Straßenflucht sowie als Freihaltebereich zur angrenzenden Nachbarschaft wird eine Baugrenze festgesetzt.

### Begründung:

Innerhalb der Einbeziehungsfläche der Ergänzungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich bauliche Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Voraussetzung ist, dass die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Dazu werden einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB getroffen, nach denen innerhalb des Geltungsbereiches max. 2 Vollgeschosse sowie Sattel- und Walmdächer zulässig sind.

### **§ 5 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB**

#### **Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

##### M1

Die Obstbaumreihe bzw. –allee ist in ihrer Ausprägung zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten Obstbäumen entsprechend dem Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen (vgl. Anlage 1) durchzuführen. Die Entfernung von 1 bis 2 Gehölzen im Bereich einer geplanten Grundstückszufahrt ist zulässig und ausschließlich im Zeitraum vom 1.10. – 28.2. des jeweiligen Jahres umzusetzen. Insofern es sich um Gehölze mit Höhlen und Spalten handelt, sind die zu entfernenden Bäume mindestens 2 Wochen vor der Fällung durch einen Artspezialisten auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter wild lebender Tiere wie z. B. Fledermäuse und europäische Singvogelarten zu prüfen. Der Artspezialist und das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen schriftlich bekannt zu geben. Als Ersatz für die Fällung von Höhlenbäumen sind künstliche Quartiere für Fledermäuse bzw. künstliche Nisthilfen für Vögel in räumlicher Nähe zu errichten. Die Anzahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

### M2 (ohne zeichnerische Festsetzung)

Die Baufeldfreimachung (Boden- und Planierarbeiten, etc.) im Bereich der Wiese ist im Zeitraum vom 1.10. bis 1.3. des jeweiligen Jahres durchzuführen. Ist die Einhaltung des Zeitraumes nicht möglich, ist die Fläche vor Baubeginn auf ein Vorkommen von Brutvogelarten durch fachkundiges Personal zu untersuchen bzw. sind im Vorfeld Vergrämungsmaßnahmen auf der Fläche durchzuführen. Diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen abzustimmen.

### **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (ohne zeichnerische Festsetzung)**

Auf dem eigenen Grundstück sind je angefangener 80 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste 1 und 2 der Anlage 2, Stammumfang 10-12 cm 3x verpflanzt), ein standortgerechter Obstbaum entsprechend dem Merkblatt der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen (vgl. Anlage 1, Stammumfang 10-12 cm 3x verpflanzt) oder 8 lfd. m einer geschlossenen zweireihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern (vgl. Pflanzliste 3 bis 5 der Anlage 2, Heister Höhe 100-125 cm, min. 2x verpflanzt) anzupflanzen.

### **Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Satzungsgebietes**

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### M3 - Entwicklung extensiv genutzter Grünlandflächen

Auf einer Fläche von 3.850 m<sup>2</sup>, welche Teilflächen der Flurstücke 7/2 und 420 der Gemarkung Arnsdorf umfasst, ist das bestehende intensiv genutzte Grünland durch Umstellung des Mahd- bzw. Beweidungsregimes zu extensivieren. Die Abgrenzung zum angrenzenden Intensivgrünland muss durch geeignete Begrenzungen, beispielsweise durch Eichenpfähle, erfolgen. Zukünftig ist max. eine zweischürige Mahd der Fläche zulässig. Der erste Schnittzeitpunkt sollte nach dem 15.6. und der zweite Schnittzeitpunkt nach dem 15.9. liegen. Bei einer Beweidung der Fläche sind die Besatzdichten sowie die Standzeiten mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen im Vorfeld abzustimmen.

#### M4 - Entwicklung von Baumreihen

Auf einer Fläche von 1.900 m<sup>2</sup>, welche Teilflächen der Flurstücke 7/2 und 420 der Gemarkung Arnsdorf umfasst, sind Baumreihen zu entwickeln. Es sind mind. 19 heimische Obstgehölze entsprechend dem Merkblatt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bautzen (vgl. Anlage 1), Winterlinden oder Feldahorn anzupflanzen. Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 -12 cm, 3x verpflanzt, zu verwenden.

#### Begründung:

Aufgrund der Planungsabsichten und dem zukünftig zu erwartenden Eingriff sind entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden und auszugleichen. Der Ausgleich ist als geeignete Darstellung und Festsetzung nach §§ 5 und 9 BauGB als Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich dazustellen. Dabei ist es auch zulässig, Darstellungen und Festsetzungen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs zu treffen.

Entsprechend den genannten Kriterien wurde der Eingriff im Plangebiet unter Verwendung der Handlungsempfehlung (BRUNS) bilanziert. Hierbei wurde der Zustand der Plangebietes vor und nach dem Eingriff verglichen. Daneben wurden artenschutzrechtliche Aspekte betrachtet, welche bei der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen sind.

In Summe wurde aus den ermittelten Beeinträchtigungspotentialen Maßnahmen abgeleitet, welche in den Festsetzungen des § 5 festgesetzt wurden.

1. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (zeitliche Beschränkungen für

Baumfällungen und Baufeldfreimachung) sind u.a. auf artenschutzrechtliche Aspekte zurückzuführen, da ein Vorkommen geschützter und gefährdeter Tierarten nicht ausgeschlossen werden kann.

2. Die Maßnahmen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken dienen u.a. zum Ausgleich des Eingriffs. Hierbei muss jedoch konstatiert werden, dass die Flächen der zukünftigen Wohnbebauung eine untergeordnete naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen, da diese in der Regel intensiv gepflegt werden.
3. Die Festlegung externer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes ist u.a. auf das ermittelte Kompensationsdefizit innerhalb des Satzungsgebietes zurückzuführen. Um gleichwertige bzw. wertvolle Flächen wiederherzustellen, werden extensiv genutzte Grünlandflächen sowie Baumreihen auf derzeit intensiv genutzten Grünlandflächen entwickelt.

#### **§ 6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Zu Lasten des Flurstücks 74/6 der Gemarkung Dretschen wird eine beschränkte Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungsrecht) zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserwerke GmbH festgesetzt.

#### Begründung:

Entsprechend dem aktuellen Grundbuchauszug ist für das Flurstück 74/6 der Gemarkung Dretschen eine beschränkte Dienstbarkeit zugunsten der Kreiswerke Bautzen Wasserwerke GmbH eingetragen.

## Anlage 1

### Merkblatt

#### Alte und empfehlenswerte Obstsorten

Diese robusten und wenig pflegebedürftigen Sorten eignen sich bevorzugt für Pflanzungen in naturschutzfachlich wertvollen Anlagen, z.B. in Streuobstwiesen, an Wegen, aber auch als Einzelbäume. Mit ihrer Verwendung leistet man außerdem einen Beitrag zur Erhaltung kulturgeschichtlich und genetisch wertvollen Pflanzenmaterials, welches durch Hochleistungssorten mehr und mehr verdrängt wird.

<b>Apfel</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Berlepsch</li><li>- Dülmener Rosenapfel</li><li>- Goldparmäne</li><li>- Gravensteiner</li><li>- Jakob Lebel</li><li>- James Grieve</li><li>- Kaiser Wilhelm</li><li>- Klarapfel</li><li>- Prinz Albrecht</li><li>- Herrnhut</li><li>- Boskop</li></ul>
<b>Birne</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Alexander Lucas</li><li>- Bosc's Flaschenbirne</li><li>- Clapp's Liebling</li><li>- Gellert's Butterbirne</li><li>- Gute Luise</li><li>- Konferenz</li><li>- Köstliche von Charneu</li><li>- Madame Verté</li><li>- Williams Christ</li></ul>
<b>Pflaume</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Czar</li><li>- Hauszwetsche</li><li>- Königin Victoria</li><li>- Große Grüne Reneklode</li></ul>
<b>Süßkirsche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Altenburger Melonenkirsche</li><li>- Kassins Frühe</li><li>- Große Schwarze Knorpel</li><li>- Hedelfinger</li></ul>
<b>Sauerkirsche</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Schattenmorelle</li></ul>

## Anlage 2

### Pflanzliste 1 (Bäume: > 25 m Wuchshöhe):

<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	-	Feldulme

### Pflanzliste 2 (Bäume: >10 m bis < 25 m Wuchshöhe):

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

### Pflanzliste 3 (Sträucher: > 5 m bis < 10 m Wuchshöhe):

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuss
<i>Crateagus laevigata</i>	-	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crateagus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhüttchen
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

### Pflanzliste 4 (Sträucher: > 2 m bis < 5 m Wuchshöhe):

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Lonicera periclymenum</i>	-	Geißblatt
<i>Prunus spinose</i>	-	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose
<i>Rosa tomentosa</i>	-	Filzrose

### Pflanzliste 5 (Sträucher: < 2 m Wuchshöhe):

<i>Cystisus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	-	Bibernellrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere

# Anlage 3

2023\_09\_25\_Wohnflächenanalyse-Bedarf

Stand: 25.09.2023

## Inhaltlicher Auszug aus Wohnflächenanalyse und Wohnflächenbedarf

als Anlage zur Begründung Ergänzungssatzung Dretschen "Alte Schulstraße"  
Gemeinde Doberschau-Gaußig

### 1. Vorbemerkungen

In der Gemeinde Doberschau-Gaußig soll eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden, die mit Größe, Ausstattung und Struktur der Gemeinde in Einklang steht.

Die Gemeinde besteht aus 21 Ortsteilen und hat eine sehr gute Infrastruktur (Grundschule, Oberschule, Gymnasium, zwei Kindertagesstätten, zwei Arztpraxen, Zahnarztpraxis, Kirche, Lebensmittel, Fleischer, Bäcker, Landhotel Grubschütz, Busverbindung, Anbindung an Regionalbahnverkehr nach Dresden in Seitschen). Diese gute Infrastruktur, die für ländliche Gemeinden überdurchschnittlich ist, soll erhalten und entwickelt werden. Dafür wird ein stabile Einwohnerzahl anvisiert. Laut 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien von 2023 (Beschluss 26.01.2023) liegt die Gemeinde Doberschau-Gaußig im verdichteten Bereich im "Ländlichen Raum".

### 2. Ermittlung des Wohnflächenbedarfes

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung\*

Jahr	Bevölkerung	Veränderung gegenüber 2011	Veränderung Vorjahr absolut	Veränderung zu 2011
2011	4.276			
2018	4.178	-2,29%	-98	-98
2019	4.135	-3,30%	-43	-141
2020	4.186	-2,10%	51	-90
2021	4.199	-1,80%	13	-77
2022	4.214	-1,45%	15	-62

\* Quelle: Stat. Landesamt Sachsen Stand 30.06.2020

Tabelle 2: Bevölkerungsvorausberechnung (7te regionalisierte)\*\*

	Bevölkerung 2018	Bevölkerungsvorausberechnung 2025	Veränderung gegenüber 2018 in %	Bevölkerungsvorausberechnung 2030	Veränderung gegenüber 2018 in %
Variante 1	4.178	4.060	-2,82%	3.900	-6,65%
Variante 2	4.178	4.040	-3,30%	3.860	-7,61%

\*\* Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Freistaat Sachsen 2019 bis 2035

Tabelle 3 Natürliche Bevölkerungsentwicklung \*\*\*

	Geburten	Sterbefälle	Saldo
2011	42	28	14
2018	36	36	0
2019	20	35	-15
2020	39	40	-1
2021	29	44	-15
2022	33	42	-9

\*\*\* Quelle: Gemeinde Doberschau-Gaußig

Tabelle 4: Bauanträge der Gemeinde Doberschau-Gaußig

Jahr	Anzahl erteilte Baugenehmigung Wohngebäude 1 Wohnung / 2 Wohnungen	Ansatz über / gleich 10 pro Jahr
2016	7	
2017	17	ja
2018	9	
2019	9	
2020	20	ja
2021	18	ja
2022	10	ja
	<b>90</b>	13 im Durchschnitt pro Jahr

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde ist kontinuierlich vorhanden.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude stieg in den vergangenen Jahren an. Über den Zeitraum von 7 Jahren auf durchschnittliches Niveau von ca. 13 Genehmigungen pro Jahr.

Tabelle 5

**Auflockerungsbedarf**

		Ausgangspunkt 2018	Prognose V1 2030	Veränderung
Einwohnerzahl 31.12.2018	EW	4.178	3.900	-6,65%
Wohnungsbestand	WE	2.006		
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	183.800		
Ø Wohnfläche	m <sup>2</sup> /WE	91,63		
Personen je WE	EW/WE	2,08		
Wohnfläche je Einwohner	m <sup>2</sup> /EW	43,99		
prognostizierte Dichtewerte*	EW/WE		1,83	
Wohnfläche je Einwohner*	m <sup>2</sup> /EW		45,2	

\* Angleichung an Werte des Landkreises in 2018

Anzahl der Haushalte	WE	2.006	2.131	125	
Ø Wohnfläche	m <sup>2</sup> /WE		120		(info)
absolute neue Wohnfläche	m <sup>2</sup>		15.018		(Info)
Bruttobaufläche mit Baugrundstücken a 750 m <sup>2</sup>			750	9,4	ha

**Ersatzbedarf** in m<sup>2</sup> in WE bei 45,2 m<sup>2</sup> und 1,83 PHH

Ersatzbedarf durch Abgang	2%v.WFI aus 2018	3.676	44	WE
---------------------------	------------------	-------	----	----

Ersatzbedarf in 10 Jahren	44	WE
Bei Grundstücksgrößen im ländl.Raum von ca 750m <sup>2</sup>	3,3	ha

<b>Änderung HH in 10 Jahren</b>	<b>jährlich</b>	<b>13</b>	<b>WE</b>
<b>Ersatzbedarf in 10 Jahren</b>	<b>jährlich</b>	<b>4</b>	<b>WE</b>
		<b>17</b>	<b>WE/Jahr</b>

**Zusammenfassung:**

Auflockerungsbedarf	Bruttobaufläche	9,4	ha
Ersatzbedarf	Bruttobaufläche	3,3	ha
Gesamtbedarf absolut	Bruttobaufläche	12,7	ha

Es ergibt sich ein Bruttobauflächenbedarf für den Wohnungsneubau von 12,7 ha.

**3. Vergleich mit dem aktuellen Baulandpotenzial**

Tabelle 6

**Bauflächenpotenzial in B-Plangebietern und Entwicklungssatzungen**

Ortsteil	B-Plan oder Satzung	Fläche ha	Bauplätze insgesamt	davon noch frei Stck	davon frei ha	Bemerkung
Diehmen	südl. Ortrand	0,39	5	0	0,39	verkauft nicht
Doberschau	Preuschwitzer Berg II	3,35	17	0		
	Ergänz. Siedlerweg	0,68	8	0		
	"Erweiterung Ringstraße"	0,4	6	3	0,16	Baurecht
	Abrundungssatzung. "Fr.- Engels Straße"	0,2	2	0	0	gült. Satzung, Baugrundstücke verkauft
Dretschchen	Erg.-Satzg. "Alte Schulstraße"	0,4	4	4	0,4	Aufstellung Baurecht
Gaußig	B-Plan "Wohnpark Am Schloss"	2,00	4	0	0	Baurecht
	B-Plan "Wohnpark Am Schloss" - 8. Änderg.		altengerechtes Wohnen			gült. Satzung
	Bautzener Str. Entwurf 2016	0,77	6	0		
	Bautzener Str.-1.Erweit. 2019	0,33	4	0		
	Bautzener Str.-2.Erweit. 2021	0,58	4	4	0,58	gült. Satzung
<b>Summe</b>		<b>9,10</b>	<b>60</b>	<b>11</b>	<b>1,53</b>	

Von den 1,53 ha vorgesehener freier Wohnbaufläche  
 • besteht aktuell kein Bauleitplanungsrecht / Baurecht für:  
 => Dretschchen „Alte Schulstraße“ 0,4 ha  
 (Ausgliederung der Fläche aus LSG ist noch nicht bestätigt)

• verkauft der Investor nicht  
 => Diehmen 0,39 ha

So verbleibt mit Stand 30.12.2022 nur 0,7 ha verfügbares Wohnbauland bzw. 8 Bauplätze in den Satzungsgebieten!

Um den Eigenbedarf und die bestehende Nachfrage mit einem Angebot zu versehen, sollten weitere Bauflächen bauplanerisch ausgewiesen werden!

Tabelle 7

**tatsächl. verfügbares Bauflächenpotenzial 2023 in B-Plangebieten und Entwicklungssatzungen**

Ortsteil	B-Plan oder Satzung	Fläche ha	Bauplätze insgesamt	davon noch frei Stck	davon frei ha	Bemerkung
Doberschau	"Erweiterung Ringstraße"	0,4	6	3	0,20	in Bearb.
	"Fr-Engels-Str."	0,2	2	2	0,00	verkauft an Bauherr
Gaußig	B-Plan "Wohnpark Am Schloss"	2,00	4	1	0,08	
	B-Plan "Wohnpark Am Schloss - 8. Änderg."		0	0		allengerechtes Wohnen
	Bautzener Str. Änderung 2021	0,58	4	4	0,58	
<b>Summe</b>		<b>3,18</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>0,86</b>	

WE ha

Das bedeutet, dass das vorhandene Baulandpotenzial einschließlich dem neuem Baugebiet ("Erg. Satzung Dretschen") kleiner ist als der aktuell ermittelte Baulandbedarf.

Tabelle 9

**Ermittlung von Baulücken durch Gemeinde**

Ortsteile	WE im Bestand mgl.	verfügbar
Brösang	2	
Cossern	3	
Diehmen	3	
Doberschau	3	
Drauschkowitz	1	
Gaußig	3	
Günthersdorf	5	
Golenz	2	
Katschwitz	1	
Grubschütz	1	
Gnaschwitz	2	
Naundorf	2	
Neu-Drauschkowitz	1	
Neu-Diehmen	2	
Schlungwitz	3	
Weißnaußlitz	3	
Zockau	2	
<b>Summe</b>	<b>39</b>	<b>10</b>

Davon sind max. ein Viertel (10) mittelfristig (5 Jahre) verfügbare Baugrundstücke anzusetzen, da Grundstücke nicht zum Verkauf angeboten wurden.

**4. Zusammenfassung**

Die gesamten vorhandenen Baulandpotentiale ergeben sich aus den bereits erschlossen und bauplanrechtlich gesicherten Bauflächen, die bisher noch nicht verkauft oder bebaut sind.

Unter einer vorsichtigen Annahme von nur 10 statt wie zuletzt 13 Baugenehmigungen pro Jahr, entspräche dies mittelfristig in 5 Jahren weitere 50 Baugenehmigungen. Demgegenüber steht ein Angebot von mittelfristig 10 WE im Bestand und 8 WE in Satzungsgebieten.

Bei den Innenbereichspotentialen handelt es sich um private Baulücken. Aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse besteht hier zudem keine Steuerungsmöglichkeit für die Gemeinde.

Da innerhalb der genehmigten Bebauungspläne z.Z. nur noch 8 Baustellen offen sind, für die bereits Anfragen vorliegen, wird die Änderung des bereits aufgefüllten Bebauungsplanes "Alte Schulstraße" OT Dretschen notwendig, um neue Bauflächen auf bereits verkehrstechnisch erschlossenen Flächen zu gewinnen.

In dem vom Statistischen Landesamt vorgenommen Vergleich der 7. regionalisierten Bevölkerungsvorrausberechnung für Sachsen mit Ergebnissen der Bevölkerungsforschung (Datenblatt Gemeinde Doberschau-Gaußig) wird deutlich, dass die tatsächliche Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren besser als prognostiziert verläuft. Dies hat mit der konsequenten Erschließung bestehender Potentialflächen, der Nachfrage und Lagegunst zu tun.

Besser als prognostiziert, ist neben der absoluten Zunahme aber insbesondere Anteil der jüngeren Bevölkerung. Dies wird Auswirkungen auf den Eigenbedarf an Wohnflächen haben. Zuwanderung aus Ballungszentren, Krisengebieten wirkt in allen Regionen derzeit ebenfalls nachfrageerhöhend und auch der Wegfall von Wohnraum auf Grund von Sanierungsvorschriften oder Umnutzung zu Ferien- und Erholungsnutzung führt zu einer Verknappung und zu einem Neubaubedarf.

Entsprechend der tatsächlich positiveren Entwicklung und der geschilderten Rahmenbedingungen wird der ermittelte Wohnflächenbedarf eher zu knapp ausfallen. Dies soll durch kleinere nachfragebezogene Projekte kurzfristig gelöst werden, um später die nur temporär auftretenden Bedarfe herausfiltern zu können. Eine Ausweisung über den Bedarf soll so vermieden werden.

Aus gemeindlicher Sicht soll jedoch weiterhin nicht auf die maximale Baulandausweisung orientiert werden, sondern die stetig hinterfragte und nachfragebezogene Baulandausweisung fortgeführt werden. Entsprechend dem ermittelten Bedarf von 12,7 ha bis 2030 und dies unter der zurückhaltenden Annahme sich den tatsächlichen Werten der Haushaltsgrößen und Wohnflächen je EW im Landkreis aus dem Jahr 2019 in unser Gemeinde bis 2030 anzugleichen.  
Beim Ansatz von 10 statt 13 Baugenehmigungen pro Jahr und einem 750 m<sup>2</sup> Grundstück wären in einem 10 Jahreszeitraum ebenfalls 7,5 ha Nettobaulandfläche, die zur Verfügung stehen müsste.

Mit der Schaffung von 4-5 EFH Bauplätzen auf 0,4 ha in Dretschen wird somit nicht einmal der nachweisbare Bedarf an Eigenentwicklung in den nächsten Jahren erreicht werden können.

Grundsätzlich muss die Gemeinde stetig die weitere Entwicklung an Angebots und Nachfrage prüfen und anpassen. Es ist auf Grund folgender eher sehr tief angesetzter Faktoren davon auszugehen, dass die Wohnbedarfe zu gering ermittelt wurden.

Der Ansatz der Haushaltsverkleinerung nur auf das Maß, das der Landkreis bereits 2019 aufwies und auch die Anpassung des Wohnflächenkonsums im ländlichen Raum nur auf die Werte des Landkreises Bautzen scheinen ebenfalls sehr konservativ angesetzt.

Auf Grund der aktuellen unselbständigen Zeit, wird die Gemeinde somit stetig die Entwicklung beobachten, hinterfragen und in kleinteiligen ggf. mehreren Schritten die Ausweisung von Bauflächen den Bedarfen anpassen.

Doberschau-Gaußig, 25.09.2023