

## Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“, Gemeinde Großnaundorf Begründung mit integrierter Grünordnung

Planungsstand	Entwurf
Planfassung	08.08.2025
Gemeinde	Gemeinde Großnaundorf
Gemarkung	Großnaundorf

Gemeinde Großnaundorf  
Kleindittmannsdorfer Straße 2  
01936 Großnaundorf  
Tel.: 03 59 55 / 7 22 70 · Fax: - 7 11 42

# Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“

Gemeinde Großnaundorf, Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz, Landkreis Bautzen

Vorhabenträger:

AO Projekt Wohnbau GmbH  
Wilhelm-Busch-Straße 11a  
01217 Dresden

Fon: 0351 – 873 777 88  
E-Mail: [info@aoprojektwohnbau.de](mailto:info@aoprojektwohnbau.de)  
Internet: [www.aoprojektwohnbau.de](http://www.aoprojektwohnbau.de)

Bearbeitung:

**hase**

landschaftsarchitektur

hase landschaftsarchitektur  
Königsbrücker Straße 57  
01099 Dresden

Fon: 0351 - 26 30 89 30  
E-Mail: [kontakt@la-hase.de](mailto:kontakt@la-hase.de)  
Internet: [www.la-hase.de](http://www.la-hase.de)

Bearbeiter:

Dipl.-Ing (FH) Bernhard Hase,  
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt AKS  
Christiane Sitte,  
Dipl.-Ing. (TU) für Landschaftsarchitektur

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Planungserfordernis und allgemeine Ziele der Planung .....	5
1.2	Bedarfsbegründung .....	6
<b>2</b>	<b>Rechtslage und Planverfahren</b> .....	<b>8</b>
2.1	Rechtslage .....	8
2.2	Verfahren .....	9
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
3.1	Übergeordnete Planungen / Regional- und Bauleitplanungen .....	10
3.2	Entwicklungskonzepte .....	13
3.3	Schutzgebiete   geschützte Objekte .....	16
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>18</b>
4.1	Beschreibung des Plangebietes .....	18
4.2	Geltungsbereich .....	18
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Geplante Erschließung des Standortes</b> .....	<b>21</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	21
6.2	Medientechnische Erschließung .....	21
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung .....	22
6.4	Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr .....	24
6.5	Abfallentsorgung .....	24
<b>7</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB</b> .....	<b>25</b>
7.1	Belange Schutzgebiete .....	25
7.2	Belange des Forstes .....	26
7.3	Belange der Landwirtschaft .....	31
7.4	Belange Archäologie und Denkmalschutz .....	31
7.5	Belange Altlasten und Baulasten .....	31
7.6	Belange natürliche Radiaktivität .....	31
7.7	Belange Immissionsschutz .....	32
7.8	Belange des Flugverkehrs .....	32
7.9	Belange Klimaschutz .....	32
<b>8</b>	<b>Grünordnungsplanung</b> .....	<b>34</b>
8.1	Planungserfordernis und Zielsetzung der grünordnerischen Planung .....	34

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

8.2	Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft .....	35
8.3	Konfliktanalyse .....	43
8.4	Grünordnerisches Konzept .....	43
8.5	Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs .....	44
8.6	Festsetzung zu grünordnerischen Maßnahmen .....	50
<b>9</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>55</b>
9.1	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) .....	55
9.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO) .....	62
9.3	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	64
9.4	Hinweise .....	64
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz   städtebauliche Daten .....</b>	<b>67</b>
<b>11</b>	<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit .....</b>	<b>68</b>
11.1	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen.....	68
11.2	Hinweise der Träger öffentlicher Belange .....	68
<b>12</b>	<b>Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplans .....</b>	<b>70</b>
<b>13</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>71</b>
<b>14</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>74</b>

---

Fassung vom 08.08.2025

## **1 Vorbemerkung**

### **1.1 Planungserfordernis und allgemeine Ziele der Planung**

Die Gemeinde Großnaundorf mit ihren ca. 900 Einwohnern (Stand Ende 2023) befindet sich etwa 25 km nordöstlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden und 7 Kilometer nordwestlich von Pulsnitz im Landkreis Bautzen in der Oberlausitz. Die Gemeinde ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz mit den Mitgliedsgemeinden Pulsnitz, Großnaundorf, Lichtenberg, Ohorn und Steina.

Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnbaustandorten in der Gemeinde Großnaundorf halten unverändert an, nachdem sich die Baulandpreise im Oberzentrum Dresden deutlich erhöht haben. Der bestehende Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen kann nicht mehr über bereits planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen in Großnaundorf gedeckt werden.

Am westlichen Ortsrand von Großnaundorf, zwischen bereits bestehender Wohnbebauung, soll daher ein neues Wohngebiet mit 14 Eigenheimgrundstücken entstehen, welches seine Attraktivität aus der lockeren Baustruktur, dem hohen Durchgrünungsgrad und der Lage zur offenen Landschaft und zum Wald schöpft. Die beabsichtigte Wohnbebauung setzt sich aus Einfamilienhäusern zusammen, womit eine siedlungstypische Einordnung der Wohngebäude erfolgt und eine ortsverträgliche Entwicklung gewährleistet wird.

Das Plangebiet befindet sich z.Zt. im Außenbereich mit Nutzung Landwirtschaft sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westlausitz“. Aufgrund der Lage LSG „Westlausitz“ sind jedoch weitere Ausweisungen von Bauland in der Gemeinde nur durch Ausgliederung aus dem LSG möglich. Um Wohnbebauung auf dem Standort zu ermöglichen, ist eine Ausgliederung der Fläche aus dem LSG „Westlausitz“ vorzunehmen. Mit der Ausweisung des Standortes reagiert die Gemeinde auf zahlreiche Anfragen nach Wohnbauland für Eigenheime.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“ der Gemeinde Großnaundorf soll Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen werden. Durch die Gestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die städtebauliche Entwicklung in Großnaundorf einer gebauten Ergänzung und Abrundung nähergebracht werden und gleichzeitig die Einbindung in das Landschaftsschutzgebiet würdigen.

Die vorliegende Planung strebt folgende städtebaulichen sowie natur- und landschaftsbezogenen Ziele an:

- Festsetzung der zulässigen Nutzungsart ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung der Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern
- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung
- Begrenzung der Baukörper in Kubatur und Erscheinungsbild auf siedlungstypische Merkmale
- Begrenzung der Versiegelung und Überbauung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Durchgrünung des Gebietes sowie Sicherung des Durchgrünungsgrades
- Aufrechterhaltung und Nutzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Gestaltung und Sicherung des Überganges von bebautem Ortsbereich zu freier Landschaft

Das Plangebiet soll in der Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von der Sportplatzstraße aus und führt weiter auf die Nordstraße. Im Norden des Plangebietes soll zum Übergang in die Landschaft eine Grünfläche mit Maßnahmen für Natur und Landschaft angelegt werden. Die südöstliche Fläche wird als private Grünfläche ausgewiesen und ist den Wohnbaugrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

---

Fassung vom 08.08.2025

## 1.2 Bedarfsbegründung

In der Gemeinde Großnaundorf werden kontinuierlich Wohnbaugrundstücke für Eigenheime nachgefragt. Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen ist ungebrochen und kaum noch bedienbar.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2013) ausgewiesenen Standorte zur Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Großnaundorf (W13 / W14 / W15 / W16 / W17) sind z.T. bereits entwickelt bzw. bebaut bzw. sollen nicht weiterentwickelt werden:

- W13 – 5 Bauplätze / Bebauungsplan „Wohnbebauung Kleindittmannsdorfer Straße, Großnaundorf“ / wird aktuell umgesetzt
- W14 – 4 Bauplätze / nicht entwickelt bzw. bebaut (wird in der Gesamtfortschreibung des FNP aufgehoben)
- W15 – 4 Bauplätze / nicht entwickelt bzw. bebaut (wird in der Gesamtfortschreibung des FNP aufgehoben)
- W16 – 1 Bauplatz / nicht bebaut (wird in der Gesamtfortschreibung des FNP in veränderter Lage weitergeführt)
- W17 – 1 Bauplatz / bebaut (wird aktuell umgesetzt)

Die Gemeinde Großnaundorf kann darüber hinaus derzeit keine weiteren Flächenangebote unterbreiten.

Der Vorhabenträger hat daher mit der Gemeinde Großnaundorf verschiedene Gespräche zum Vorhaben geführt, mit dem Tenor, dass eine Bebauung mit EFH im Bereich Sportplatzstraße auch von der Gemeinde gewünscht ist. Im Jahr 2021 wurde ein erster städtebaulicher Entwurf dem gesamten Gemeinderat vorgestellt, der daraufhin mehrheitlich beschlossen hat, einem zukünftigen Aufstellungsbeschluss zuzustimmen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wohnidyll am Sportplatz“ wurde als Fläche in die Gesamtfortschreibung des FNP als Flächenausweisung GW4 aufgenommen und zur Diskussion gestellt (Stand Vorentwurf i.d.F.v. 23.11.2022). Zudem hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“ für die Entwicklung von 14 Eigenheimgrundstücken gefasst.

Der Bedarf für das neue Wohngebiet lässt sich auch mit der Entwicklung in der Gemeinde Großnaundorf begründen.

So hat die Gemeinde Großnaundorf keinen Wohnraumleerstand und damit entsprechenden Bedarf für neuen Wohnraum. Aus dem Ortskern heraus ist keine wohnbauliche Entwicklung des Ortes möglich. Alle Wohnbaustandorte sind belegt, es sind keinerlei freie Bauplätze in der Gemeinde mehr vorhanden. Für den stark nachgefragten Einfamilienhausbau ist vor allem das Fehlen von Bauland bzw. die fehlende Grundstücksverfügbarkeit bestehender Bauflächen derzeit als Hindernis zu bewerten.

Der neue Wohnbaustandort bietet sich daher mit seiner Lage zwischen bereits bestehender Ein- und Zweifamilienhausbebauung an. Westlich befindet sich die Waldstraße und östlich die Nordstraße mit der beidseitigen straßenbegleitenden Bebauung. Das neue Wohngebiet würde mit der Anlage einer Straße und beidseitigen straßenbegleitenden Bebauung diesem bereits bestehendem Konzept folgen und sich dadurch in das Ortsbild einfügen. Die Grenze der Wohnbebauung soll sich dabei jedoch an der bereits vorhandenen Bebauungsgrenze orientieren. Das Gebiet eignet sich dadurch als innerörtliche Lückenschließung.

In Großnaundorf soll ein neues Schulgebäude errichtet werden, das durch einen freien Schulträger als Oberschule betrieben werden soll. Der Bedarf steigt und die bereits die ansässige freie Keulenbergschule und evangelische Oberschule ist im Ort und den Nachbargemeinden sehr beliebt. Ein Zuzug in den Ort zur zukünftigen Auslastung der Schulen ist wünschenswert.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Mit dem Zuzug von weiteren Einwohnern würde auch die Vielzahl an ortsansässigen Vereinen (*U.a. Förderverein Freie Keulenbergschule, Jagdgenossenschaft und Jagdpachtgemeinschaft Großnaundorf / Mittelbach, Anglerverein, Sportgemeinschaft Großnaundorf (Tischtennis, Fußball, Frauensport, Volleyball), Seniorenbetreuung, Fraueninitiative Großnaundorf / Mittelbach, Hüttenkracher e.V., Jugendclub "Radio-Barcardi" Großnaundorf e.V., Schützenverein, Gemeinschaftsantennenanlage, Modellflugclub, Oldie-Rock-Band, Posaunenchor, DRK-Ortsverein*) durch neue Mitglieder profitieren und damit zu einer Sicherung des Fortbestandes beitragen.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des FNP fand bereits statt. Zur geplanten Wohnflächenausweisung GW4 des in Aufstellung befindlichen B-Planes „Wohnidyll am Sportplatz“ Großnaundorf sind Hinweise eingegangen, die im Rahmen des Entwurfs zur Gesamtfortschreibung und im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Wohnbauflächenausweisung für den B-Plan am Sportplatz kann damit zunächst positiv beurteilt werden.

---

Fassung vom 08.08.2025

## **2 Rechtslage und Planverfahren**

### **2.1 Rechtslage**

In Vorbereitung des Vorhabens hat der Erschließungs- und Bauträger Rücksprache mit dem Bauaufsichtsamt des Landkreises Bautzen, genommen.<sup>1</sup> Nach Auskunft vom Bauaufsichtsamt des Landkreises Bautzen eignen sich die Flächen für eine innerörtliche Lückenschließung. Um den Wohnbaustandort zu entwickeln ist ein Bebauungsplan erforderlich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes hat die Gemeinde Großnaundorf / Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz das Verfahren zum Aufstellen eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Das Verfahren wird als sogenanntes Regelverfahren (zweistufiges Verfahren) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bauplanungsrechtlich ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz (FNP 2013, seit 19.09.2012 mit redaktionellen Änderungen vom 14.02.2013 rechtswirksam) ist die Fläche als Grünfläche mit der Funktion Dauerkleingärten sowie Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die ausgewiesene Nutzung ist mit der geplanten Wohnbaunutzung derzeit nicht konform. Die Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz erarbeitet die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Für den FNP liegt der Vorentwurf der Gesamtfortschreibung i.d.F.v. 23.11.2022 vor. Die frühzeitige Beteiligung fand dazu bereits statt. Das Vorhabengebiet ist darin als Wohnbaufläche sowie als Waldfläche ausgewiesen. Eine Aussage zur Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des FNP kann zurzeit noch nicht getroffen werden. Zum Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Verfahren daher nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB weitergeführt.

*Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. [§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB]*

Da bereits der Vorentwurf der Gesamtfortschreibung vorliegt und die Planungsabsicht „Wohnbaufläche“ in dieser Gesamtfortschreibung enthalten ist, ist davon auszugehen dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden wird. Die Rechtskraft des BPlans kann unabhängig von der Rechtskraft der Gesamtfortschreibung des FNP erreicht werden.

Gemäß § 10 Abs. 2 bedürfen Bebauungspläne nach § 8 Abs. 3 Satz 2 der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss zur Genehmigung bei der Höheren Verwaltungsbehörde des Landkreis Bautzen vorzulegen. Die Erteilung der Genehmigung ist anschließend ortsüblich bekannt zu machen.

---

<sup>1</sup> Telefonate mit Frau Michel vom 17.11.2020 und 29.04.2021

---

Fassung vom 08.08.2025

## 2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnidyll am Sportplatz“ der Gemeinde Großnaundorf wurde am 19.05.2022 im Gemeinderat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Mit der Beschluss-Nr. 26-10 /2022 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der Belange des Forstes wurde der Geltungsbereich im Süden um die 3 Flurstücke 164/73, 164/77 und 164/78 erweitert. Der Vorentwurf i.d.F.v. 29.07.2024 wurde in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung, Umweltbericht, integriertem grünordnerischen Fachbeitrag und Anlagen erarbeitet.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde zeitgleich mit der Billigung des Vorentwurfs im Gemeinderat der Gemeinde Großnaundorf in der Sitzung am 05.09.2024 gefasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großnaundorf hat in seiner Sitzung am 05.09.2024 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) und Beteiligung der Behörden gern. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfs Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“ der Gemeinde Großnaundorf i. d. F. vom 29.07.2024 beschlossen (Beschluss-Nr.: GN-B/2024/013). Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Durchführung des regulären Planverfahrens wurde der Planvorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 23.09.2024 bis einschließlich 25.10.2024 öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde mit Schreiben vom 16.09.2024.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und den eingehenden Stellungnahmen wurde der Entwurf v.a. auf Grundlage der Stellungnahmen vom Landkreis Bautzen / LRA Fachbereich Gewässerschutz und Naturschutz und LfULG überarbeitet und ergänzt.

Folgende Änderungen und Ergänzungen ergaben sich zum Vorentwurf i. d. F. vom 29.07.2024:

- Erstellung eines Gutachtens zu Baugrund und Versickerungseignung
- Ergänzung der Ergebnisse aus dem Baugrund- und Versickerungsgutachten im Bebauungsplan
- Erweiterung des Artschutzgutachtens auf die Flurstücke 164/73, 164/77 und 164/78
- Erweiterung der grünordnerischen Festsetzung zu Hecken

Weitere Anregungen und Hinweise aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt. Diese sind unter Kapitel 11 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit dargestellt.

Der Entwurf wurde in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung, Umweltbericht, integriertem grünordnerischen Fachbeitrag und Anlagen erarbeitet und wird dem Gemeinderat der Gemeinde Großnaundorf für den Entwurfs- und Offenlagebeschluss vorgelegt.

---

Fassung vom 08.08.2025

### **3 Planerische Vorgaben**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen / Regional- und Bauleitplanungen**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sehen eine ausgewogene Siedlungsstruktur im Freistaat Sachsen vor. Es sollen die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse geschaffen werden. Als übergeordnete planerische Grundlagen zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden u.a. der Landesentwicklungsplan Sachsen, der Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesiens und der Flächennutzungsplan beachtet.

##### **Landesentwicklungsplan Sachsen 2013**

Der Landesentwicklungsplan stellt auf der Grundlage einer Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft mit ihrer gewachsenen Siedlungsstruktur die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere in den Bereichen der Ökologie, der Wirtschaft, der Siedlung und der Infrastruktur auf. Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen wird, zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ordnet das Plangebiet in der Raumstruktur dem ländlichen Raum zu. Großnaundorf liegt dabei ca. 25 km nördlich einer überregionale bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse / Bundesautobahn A4. Die Gemeinde Großnaundorf wird als unzerschnittener verkehrsarmer Raum beschrieben.

**G 1.2.2** Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.

Maßgebend für die Beurteilung des Vorhabens sind vor allem die Grundsätze und Ziele des LEP 2013 zur Siedlungsentwicklung (Kapitel 2.2 LEP 2013).

**Z 2.2.1.7** Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. [...]

Für das Plangebiet in der Gemeinde Großnaundorf werden im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) keine weiteren Darstellungen, Festlegungen oder Ausweisungen getroffen.

##### **Regionalplan für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesiens**

Bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landes Sachsen bzw. des Regionalen Planungsverbandes gemäß § 4 ROG zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat die Bauleitpläne entsprechend den Zielen der Raumordnung aufzustellen.

Der Regionalplan konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Alle im Text und in den Karten dargestellten Grundsätze sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz – Niederschlesien durch Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes am 26.10.2023 in Kraft getreten.

Das Plangebiet in Großnaundorf befindet sich auf Grund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westlausitz“ in einem *Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz*. Für das Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz ist folgender Grundsatz definiert:

**G 5.2.2** Die Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz sollen für den Umgebungsschutz der prägenden Elemente des Landschaftsbildes und der Siedlungsgeschichte sowie für die landschaftsbezogene Erholung erhalten und entwickelt werden.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Sofern in Umsetzung des Grundsatzes 5.2.2 eine Entwicklung der Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete Kulturlandschaftsschutz für die landschaftsbezogene Erholung erfolgt, soll eine der jeweiligen Erholungsform angemessene Erschließung für die Erholungssuchenden erfolgen. Erheblichen Konflikten, vor allem in Teilbereichen mit wertvoller Naturlandschaft, ist insbesondere durch Konzepte zur Verkehrs- und Besucherlenkung vorzubeugen.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den Kulturlandschaftsschutz dienen neben den Gebieten für den Arten- und Biotopschutz der raumordnerischen Sicherung der Belange von Natur und Landschaft. Kulturlandschaftsschutz und der Arten- und Biotopschutz sind hier als Einheit zu betrachten und schließen sich somit nicht aus, sondern ergänzen sich. Während bei den für den Arten- und Biotopschutz festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebieten die Sicherung eines großräumig übergreifenden Biotopverbundes und somit der Schutz von Lebensräumen vor allem von gefährdeten und seltenen Arten im Vordergrund steht, dienen die für die Belange des Kulturlandschaftsschutzes erfolgten Festlegungen der raumordnerischen Sicherung des Erscheinungsbildes und der Erlebniswirksamkeit der Kulturlandschaft mit ihren prägenden Merkmalen und Kultur- und Naturdenkmälern (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG) sowie der Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung. Dies schließt nicht aus, dass Teilbereiche dem Biotopschutz bzw. -verbund dienen können.

Gemäß der Begründung zu Kapitel 5.2 des Regionalplanes schränkt die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes Kulturlandschaftsschutz die Siedlungsentwicklung nicht ein. Die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet ermöglicht der Gemeinde eine Abwägung mit den regional bedeutsamen Belangen des Kulturlandschaftsschutzes.

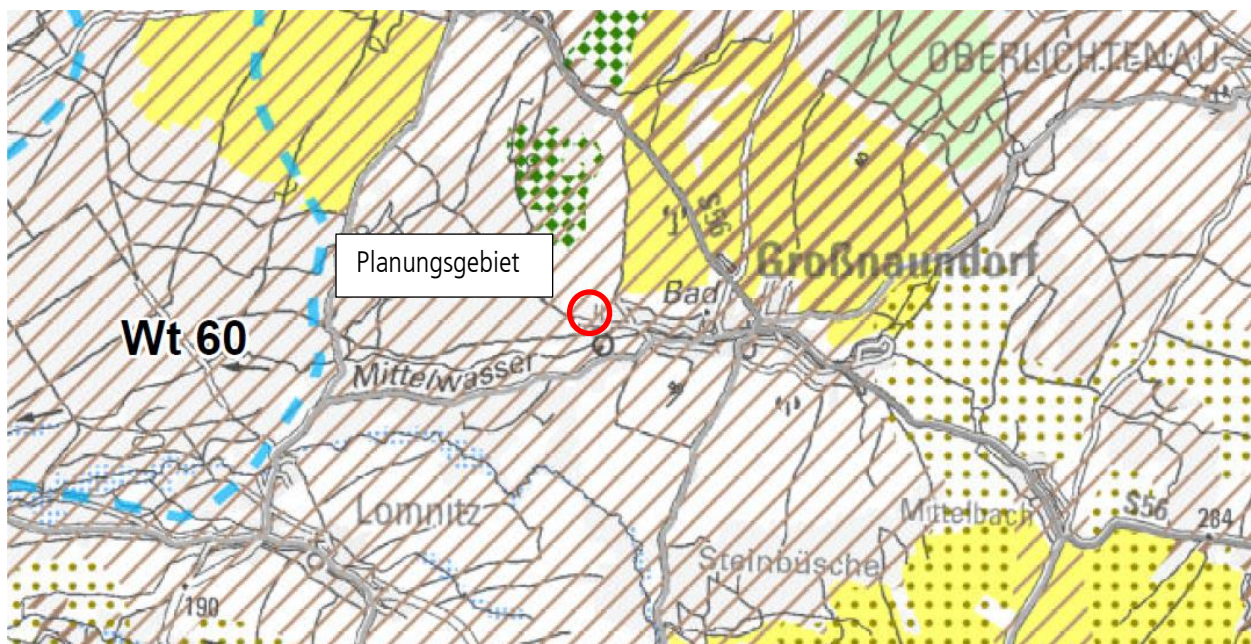


Abb.1: Raumnutzungskarte des Regionalplans 2. Gesamtfortschreibung 2023; Planungsgebiet (roter Kreis), Vorbehaltsgebiet Kulturlandschaftsschutz (Schraffur braun), Vorranggebiet Landwirtschaft (gelbe Flächen) (Quelle: Geoportal Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien - nicht maßstäblich)

Ziel der angestrebten Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 14 Baugrundstücke, welche am westlichen Ortsrand der Gemeinde Großnaundorf zwischen der bestehenden Bebauung an der Waldstraße und der Nordstraße entstehen sollen. Mit Ausweisung des Wohnbaustandortes sind die Belange des Regionalplans zu berücksichtigen. Dies wird mit der Anpassung der Wohnbebauung an das Ortsbild, mit der Anlage einer öffentlich durchgängigen Straße und der Durchgrünung (Anpflanzen von Hecken auf privaten Grundstücksflächen) und Eingrünung zur offenen Landschaft (Entwicklung einer Obstwiese) erreicht. Die genannten Maßnahmen berücksichtigen die regionalplanerische Festlegung zum Kulturlandschaftsschutz aus regionalplanerischer Sicht ausreichend.

Fassung vom 08.08.2025

**Flächennutzungsplan**

Für das Gebiet der Gemeinde Großnaundorf liegt ein Flächennutzungsplan (FNP 2013) vor, der seit dem 19.09.2012 mit redaktionellen Änderungen vom 14.02.2013 rechtswirksam ist. In diesem Planwerk sind alle Kommunen Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz zusammengefasst.

Im rechtswirksamen Stand des FNP ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Funktion Dauerkleingärten sowie Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

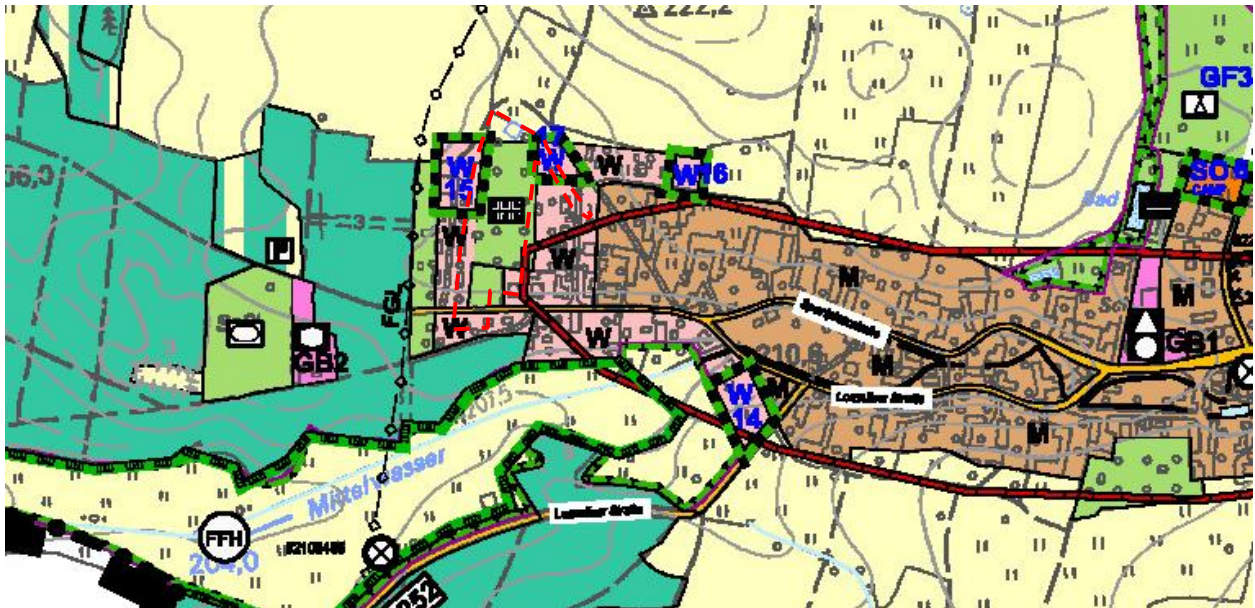


Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot) – nicht maßstäblich

Derzeit wird eine FNP-Fortschreibung für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft durchgeführt. Für das Vorhaben „Wohnidyll am Sportplatz“ wurde eine Flächenausweisung als Wohnbaufläche in den Vorentwurf des fortzuschreibenden FNP aufgenommen.

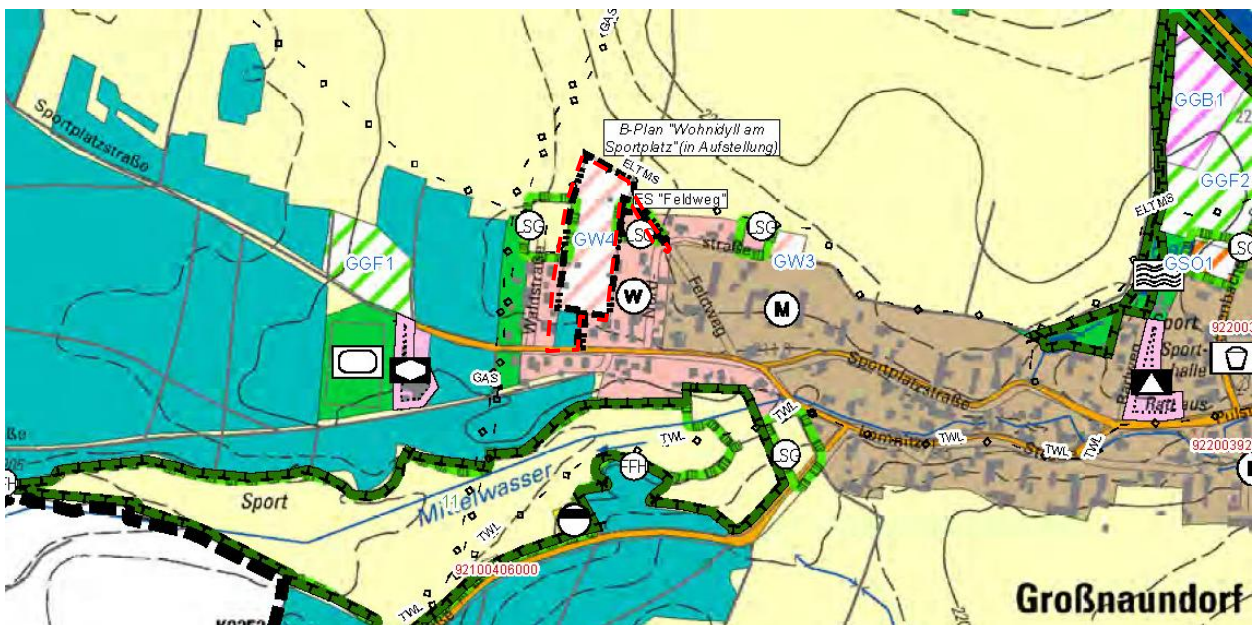


Abb.3: Ausschnitt aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (Vorentwurf 23.11.2022) mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot) – nicht maßstäblich

---

Fassung vom 08.08.2025

Im Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des FNP i.d.F.v. 23.11.2022 ist das Vorhabengebiet als geplante Wohnbaufläche mit der Nummer GW4 sowie als Waldfläche ausgewiesen.

Ziel der angestrebten Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 14 Baugrundstücke, welche am westlichen Ortsrand der Gemeinde Großnaundorf zwischen der bestehenden Bebauung an der Waldstraße und der Nordstraße entstehen sollen.

Der Bebauungsplan kann aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Fortschreibung FNP sowie die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgen parallel. Die Umsetzung der planerischen Vorgaben aus dem FNP sind im Bebauungsplan flurstücksgenau zu präzisieren.

Aus regionalplanerischer Sicht werden keine Bedenken geltend gemacht, da es sich bei der vorliegenden Planung um die Nachnutzung einer ehemals baulich genutzten Fläche und um eine städtebaulich integrierte Lage handelt.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Entwicklung der Fläche GW4 zum Wohngebiet „Wohnidyll am Sportplatz“ unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme der Fläche einer ehemaligen Kleingartenanlage, der umgebenden bzw. angrenzenden Siedlungsstruktur und der am Ort bestehenden Schulen hinnehmbar. Aus Sicht der Raumordnung steht der Gemeinde Großnaundorf, gemessen an der Einwohnerzahl, damit für die mittel- und langfristige Entwicklung ein auskömmliches Entwicklungspotenzial für den Eigenbedarf zur Verfügung.

## **3.2 Entwicklungskonzepte**

### **Siedlungsentwicklungskonzept**

Mit der Deckung des Fachkräftebedarfes im Raum Dresden werden an die Kommunen der Region Kamenz - Radeberg neue Herausforderungen gestellt. Dabei steht das bedarfsgerechte Wohnen, eine angepasste Entwicklung der sozialen Infrastruktur sowie die Gewährleistung von Versorgung und Mobilität im Fokus. Um diese Aufgaben in der Wachstumsregion Kamenz - Radeberg zu bewältigen, bedarf es eines gemeinsamen und abgestimmten Vorgehens. 19 Kommunen der Region unterzeichneten am 25. Oktober 2017 eine Absichtserklärung, mit der sie sich auf die Erstellung eines Siedlungsentwicklungskonzeptes verständigten, das den Bedarf an Wohnbauflächen, Infrastrukturentwicklung und räumlichen Möglichkeiten darstellt und Grundlage für eine abgestimmte Entwicklung sein soll.

Das Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) der Wirtschaftsregion Kamenz – Radeberg liegt seit Mai 2019 vor. Die Gemeinde Großnaundorf ist insbesondere als Wohnort für die Region von Bedeutung. Das SEK sieht für die Gemeinde Großnaundorf vor allem Bedarf im Wohnbauland. Hierzu wurde für die Gemeinde ein langfristiger Bedarf an 15 WE EFH (1,2 ha) ermittelt. Dieser soll über die Neuausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen an verschiedenen Standorten in der Gemeinde gedeckt werden. Im Konzept wurden dazu folgende Entwicklungsmöglichkeiten gesehen:

- W13 - B-Plan entwickeln für Wohnbauflächen Kleindittmannsdorfer Straße (bereits im FNP ausgewiesen)
- W14 - B-Plan entwickeln für Wohnbauflächen Lomnitzer Straße (bereits im FNP ausgewiesen)
- W15 - B-Plan entwickeln für Wohnbauflächen Waldstraße (bereits im FNP ausgewiesen)
- W16 - B-Plan entwickeln für Wohnbauflächen Nordstraße - Ost (bereits im FNP ausgewiesen)
- W17 - B-Plan entwickeln für Wohnbauflächen Nordstraße - West (bereits im FNP ausgewiesen)

Diese Gebiete sind in dem rechtswirksamen FNP als Wohnbaustandort ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung sieht jedoch noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde. So wurde u.a. dem Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnidyll am Sportplatz“ durch den Gemeinderat grundsätzlich zugestimmt. Die Gemeinde hat sich dafür ausgesprochen, die Wohnbaufläche mit 14 WE EFH in der Aktualisierung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz zu berücksichtigen und als Wohnbaufläche auszuweisen.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Mit der Gesamtfortschreibung des FNP wurden die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen in der Gemeinde Großnaundorf überprüft:

- Der Wohnbaustandort Kleindittmannsdorfer Str. (W 13) mit 5 Bauplätzen wird aktuell umgesetzt. Der BPlan „Wohnbebauung Kleindittmannsdorfer Straße, Großnaundorf“ ist rechtswirksam seit 18.01.2021.
- Der Wohnbaustandort Lohmnitzer Straße (W14) mit 4 Bauplätzen wurde in der Gesamtfortschreibung des FNP nicht mehr dargestellt.
- Der Wohnbaustandort Waldstraße (W15) mit 4 Bauplätzen wurde in der Gesamtfortschreibung des FNP nicht mehr dargestellt.
- Der Wohnbaustandort Nordstraße - Ost (W16) mit 1 Bauplatz wird in der Gesamtfortschreibung des FNP in veränderter Lage fortgeführt.
- Der Wohnbaustandort Nordstraße - West (W17) mit 1 Bauplatz ist umgesetzt und in der Gesamtfortschreibung des FNP bereits berücksichtigt. Die Ergänzungssatzung "Feldweg" Großnaundorf liegt rechtskräftig vor.

Zudem wurde die geplante Wohnbauflächenentwicklung im Vorentwurf dargestellt:

- OT Mittelbach, Siedlungsweg (GW1), 0,75 ha
- Pulsnitzer Straße (GW2), 1,55 ha - regionaler Grünzug östl. angrenzend
- Nordstraße (GW3), 0,15 ha
- Sportplatzstraße (GW4), 1,07 ha

Dies ist auch im Vorentwurf der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans i.d.F.v. 23.11.2022 dargestellt.

**LEADER-Entwicklungskonzepte**

Die Gemeinde Großnaundorf liegt in der Wirtschaftsregion Kamenz - Radeberg und damit auch im LEADER-Gebiet „Dresdner Heidebogen“.

Die Anerkennung als LEADER-Gebiet erfolgte im April 2015 auf Basis der jeweiligen LEADER- Entwicklungsstrategie (LES). Die Regionen können basierend auf dem Europäischen Programm für den ländlichen Raum somit EU-Fördermittel in Anspruch nehmen. Die Regionen haben sich gemäß Ihrer LES für die künftige Entwicklung folgende Schwerpunkte gesetzt (die Reihenfolge spiegelt die Prioritäten wider):

<b>Dresdner Heidebogen</b>
Wohnen und Soziokultur <ul style="list-style-type: none"> <li>- Generationsgerechter Dorfbau/ Ortsumbau</li> <li>- Flächenmanagement und Leerstands-beseitigung</li> <li>- Anpassung an demografischen Wandel</li> <li>- Wohnen auf dem Land befördern</li> <li>- Bindung junger Menschen an Heimat / Region verstärken</li> </ul>
Wirtschaft & Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unterstützung von KMU, Unternehmen in öffentlicher Trägerschaft und Kommunen sowie nachhaltig wirtschaftender Land-, Forst- und Fischwirtschaftsbetriebe</li> <li>- Förderung von Kooperationen, z.B. Austausch zwischen Gewerbe und Schulen</li> <li>- Ortsinfrastruktur und ländlichen Wegebau weiterentwickeln</li> </ul>
Tourismus, Naherholung & Freizeit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vernetzung der Akteure der Tourismus- und Freizeitwirtschaft und Qualität des Wegenetzes entwickeln</li> <li>- Tourismus- und Naherholungsinfrastruktur qualifizieren und anpassen</li> <li>- Einrichtung und Ausbau von Sport-/ Freizeitangeboten</li> </ul>

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

<b>Dresdner Heidebogen</b>
Bildung <ul style="list-style-type: none"><li>- Bildungs- und Informationsangebote auf dem Lande entwickeln</li><li>- Bildungsinfrastruktur sichern</li></ul>
Nachhaltige Landnutzung <ul style="list-style-type: none"><li>- Maßnahmen der Landschaftspflege</li><li>- Folgen des Klimawandels begegnen</li><li>- Dezentralen Hochwasserschutz befördern</li></ul>

Mit der Ausweisung neuer Wohnbaustandorte in der Gemeinde Großnaundorf wird vor allem dem Punkt „Wohnen und Soziokultur“ Rechnung getragen. Das Wohnen auf dem Land wird mit neuen Wohnbauflächen attraktiver gemacht. Junge Menschen können in ihrer Heimatregion bleiben und damit auch an die Heimatregion gebunden werden.

Fassung vom 08.08.2025

### 3.3 Schutzgebiete | geschützte Objekte

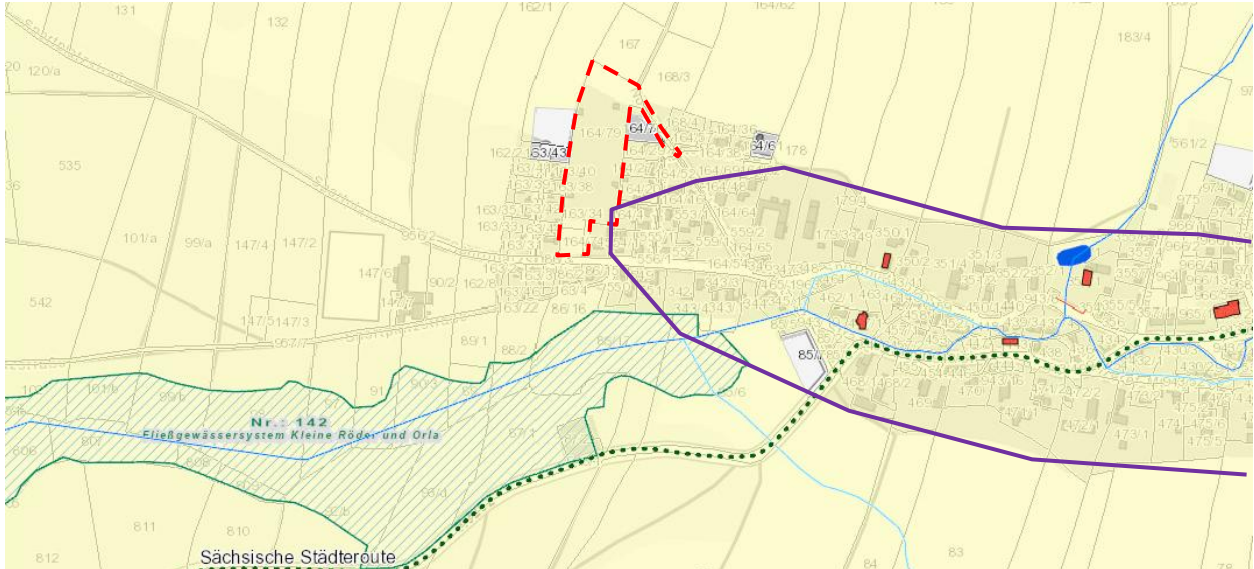


Abb.4: Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, Denkmalrecht und Wasserrecht (Plangebiet – Darstellung in rot), Quelle: Geoportal SachsenAtlas

Legende:

- Landschaftsschutzgebiet Westlausitz (gelbe Fläche)
- FFH-Gebiete Nr. 142 Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla (grün schraffierte Flächen)
- Kulturdenkmale (rote Flächen)
- Archäologische Denkmale (lila Umrandung)

#### 3.3.1 Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht

##### Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist Teil eines ausgewiesenen Schutzgebietes, dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ (LSG Westlausitz) erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes im LSG Westlausitz die Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 20 SächsNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den hier geltenden allgemeinen Zielsetzungen für das LSG gemäß den Vorschriften nach § 26 BNatSchG als den höherrangigen Regelungen widersprechen.

Die Ausgliederungsfläche aus dem LSG ist dabei deckungsgleich mit der Fläche des geplanten Wohngebietes einschließlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Das Ausgliederungsverfahren ist ein eigenständiges Verfahren neben dem Bebauungsplanverfahren. Es ist durch Antrag beim Landkreis Bautzen / untere Naturschutzbehörde zu führen. Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem sind keine bekannten Vorkommen von geschützten Arten, Brut- und Fortpflanzungsstätten vorhanden.

##### Außerhalb des Plangebietes

In kurzer Entfernung (ca. 100 m zur Wohnbaufläche) südlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet 142 „Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla“ (EU-Meldenr.: 4749-302).

Das Planvorhaben wird keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben, da es sich als Lückenschließung in einem bereits bebauten Teil von Großnaundorf befindet.

Fassung vom 08.08.2025

### **3.3.2 Denkmalschutzgebiete, Sachgesamtheit und Einzeldenkmale**

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

Nach Flächennutzungsplan liegt die südöstliche Ecke des Plangebietes in einem archäologisch- oder denkmalpflegerisch relevantem Bereich. Teile des Plangebietes besitzen somit archäologische Relevanz.

- D52310-01 Historischer Ortskern / Mittelalter

Erdarbeiten im Gebiet bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

### **3.3.3 Schutzgebiet nach Wasserrecht**

Im Standortbereich sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG festgesetzt. Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.

Der Vorhabenbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten wie auch geplanten Trinkwasserschutzgebieten. Sonstige Grundwassernutzungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Fassung vom 08.08.2025

## 4 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

### 4.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Großnaundorf befindet sich etwa 25 Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt Dresden und 7 Kilometer nordwestlich von Pulsnitz. Südlich der Gemeinde verläuft die Bundesautobahn 4, welche über die Anschlussstelle Pulsnitz erreichbar ist. Das Gemeindegebiet liegt in den Hügelketten des Westlausitzer Hügellandes (bis 448 m ü. NN) zu Füßen des Keulenberges. Die Bergkuppen sind größtenteils bewaldet.

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsbereichs der Gemeinde Großnaundorf. Es ist im Südwesten / Süden / Südosten von Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäusern) umgeben. Im Nordwesten / Norden / Nordosten grenzt Acker und Grünland an das Plangebiet. Aktuell wird das Plangebiet als extensives Wirtschaftsgrünland und Acker genutzt.

Das Plangebiet selbst ist sehr eben bei einer Höhenlage zwischen 213 m bis 215 (DHHN16) und weist einen Höhenunterschied von max. 2 m auf.



Abb.5: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Großnaundorf – rote Markierung (Quelle: Geoportal Sachsen)

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Sportplatzstraße und im Norden an die Nordstraße an und wird zukünftig durch diese auch erschlossen. Durch die Sportplatzstraße ist das Plangebiet an die S 56 angeschlossen, die durch Großnaundorf führt und Großnaundorf mit Pulsnitz im Südosten und Königsbrück im Nordwesten verbindet.

In Großnaundorf verkehrt der Regionalbus Linie 756 zwischen Königsbrück Oberschule und Pulsnitz Bahnhof. Die nächstgelegene Haltestelle zum Plangebiet ist die Haltestelle Gemeindeverwaltung in ca. 850 m Entfernung.

Die erforderlichen Medien zur Erschließung des Plangebietes liegen in der Sportplatzstraße an, die mit Umsetzung des Bebauungsplanes verlängert werden müssen

### 4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnidyll am Sportplatz“ liegt in der Gemarkung Großnaundorf in der Gemeinde Großnaundorf und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12'131 m<sup>2</sup> (1,21 ha)



Fassung vom 08.08.2025

## **5 Städtebauliche Konzeption**

Auf dem derzeit als Grünfläche genutzten Flurstück ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes beabsichtigt. Das Baukonzept sieht mit der Errichtung von 14 Einfamilienhäusern eine maßvolle Ergänzung und Erweiterung der angrenzenden Siedlungsstrukturen vor. Die geplanten EFH werden mit max. 2 Geschossen sowie mit geneigtem Dach ausgebildet, womit eine siedlungstypische Einordnung der Gebäude erfolgt und eine ortsverträgliche Entwicklung gewährleistet wird.

Der nördliche Bereich des Flurstücks wird als Grünfläche ausgewiesen. Hier ist die Anlage einer Obstwiese, als Ausgleich für den Eingriff, vorgesehen. Die Grünfläche mit Obstbaum-Neupflanzungen schafft einen Übergang von der Wohnbebauung in die freie Landschaft.

Die südöstliche Grünfläche wird als private Grünfläche ausgewiesen und ist der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll über die bestehenden Leitungen und Medien von der Sportplatzstraße aus erfolgen. Die erforderlichen Medien für die noch nicht bebauten Flächen sind beim Vollzug des Bauplanes in die geplanten Bauflächen zu verlängern. Anfallendes Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Der städtebauliche Entwurf liegt als Anlage 1 der Begründung bei.

---

Fassung vom 08.08.2025

## **6 Geplante Erschließung des Standortes**

Die Erschließung des Plangebietes, der Ausbau der notwendigen Zuwegung, der Bauflächen und der Stromableitungen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt. Diese Regelungen und deren Durchführung werden in einem Nutzungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart.

### **6.1 Verkehrserschließung**

Der Erschließungs- und Bauträger beabsichtigt auf dem Flurstück 164/79 der Gemarkung Großnaundorf Eigenheimgrundstücke zu erschließen und zu veräußern. Die Herstellung der Erschließung und Straße übernimmt der Erschließungs- und Bauträger. Nach Herstellung der Erschließung wird die Straße der Gemeinde Großnaundorf übergeben.

#### Straßenverkehr

Das Plangebiet wird durch die angrenzende öffentliche Straße „Sportplatzstraße“ im Süden und die angrenzende öffentliche Straße „Nordstraße“ im Norden erschlossen und ist damit gut an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die innere Verkehrserschließung des Wohngebietes erfolgt über die Planstraße A, die die Sportplatzstraße und die Nordstraße verbindet. Die Planstraße A wird als Mischverkehrsfläche ohne Fußweg angelegt. Durch die geplante Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 6,00 m ist der Begegnungsfall von 2 Pkws sowie PKW mit einem LKW auf der Planstraße A abgesichert. Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

Jede der festgesetzten Wohnbauflächen ist an die Straßenverkehrsfläche der Planstraße A angeschlossen. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung ist es erforderlich, die Planstraße A zu errichten, bevor die Bautätigkeit auf den Wohnbauflächen beginnt.

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich.

#### Fuß- und Radverkehr

Im Plangebiet sind keine Fuß- und Radwege geplant. Die als Mischverkehrsfläche ausgewiesene Planstraße A kann für den Fuß- und Radverkehr gleichermaßen genutzt werden.

#### Ruhender Verkehr

Für die Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist zu prüfen, inwieweit Parkbuchten entlang der Erschließungsstraße eingeplant werden könnte. Zwar sind Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks vorzusehen, im Alltag ist jedoch damit zu rechnen, dass bei Mehrbedarf (Besucher, ambulante Pflegedienste, etc.) Autos auf der Straßenfläche abgestellt werden und so ggf. den Verkehrsfluss, auch für Rettungsfahrzeuge, behindern könnten.

### **6.2 Medientechnische Erschließung**

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Leitungen und Medien von den angrenzenden öffentlichen Straßen (Sportplatzstraße sowie Nordstraße) aus. Die erforderlichen Medien für die noch nicht bebauten Flächen sind beim Vollzug des Bebauungsplanes in die geplanten Bauflächen zu verlängern.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Gas und die Beseitigung von Schmutzwasser wird durch die zuständigen Medienträger übernommen. Der konkrete Anschluss des Wohnbaustandortes pro neu zu bildendem Flurstück ist mit dem Bauanzeigeverfahren zu beantragen. Folgende Medienträger übernehmen die Versorgung:

Fassung vom 08.08.2025

#### Abwasser / Schmutzwasser

Die Gemeinde Großnaundorf betreibt die Beseitigung des in ihrem Gebiet anfallenden Abwassers als öffentliche Einrichtung. Lt. Aussage des Bürgermeisters der Gemeinde Großnaundorf kann das neue Wohngebiet mit geplant 14 WE an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.<sup>2</sup> Der Anschluss erfolgt über die Sportplatzstraße.

In der Gemeinde liegt ein Trennsystem vor. Nach Auskunft der Gemeinde Großnaundorf bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück selbst zu verwerten.

#### Trinkwasser

Die (äußere) Trinkwasser-Erschließung des Flurstückes 164/79 Gemarkung Großnaundorf ist durch die in den angrenzenden öffentlichen Straßen (Sportplatzstraße sowie Nordstraße) verlaufenden Versorgungsleitungen (VSL) ON 1 00 GGG grundsätzlich gegeben. Die Zuständigkeit liegt bei der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH (Unternehmen des Zweckverbandes Bischofswerda-RÖDERAUE).

#### Gasversorgung

Die (äußere) Erschließung mit Gas des Flurstückes 164/79 Gemarkung Großnaundorf ist durch die in der angrenzenden öffentlichen Straße (Sportplatzstraße) verlaufenden Versorgungsleitung grundsätzlich gegeben. Die Zuständigkeit liegt bei SachsenNetze HS.HD GmbH.

#### Strom | Elektroenergie

Die (äußere) Erschließung des Flurstückes 164/79 Gemarkung Großnaundorf mit Strom ist die in den angrenzenden öffentlichen Straßen (Sportplatzstraße sowie Nordstraße) verlaufenden Versorgungsleitungen grundsätzlich gegeben. Die Zuständigkeit liegt bei SachsenNetze HS.HD GmbH.

#### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens Vodafone GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen durch die Vodafone GmbH ist derzeit nicht geplant.

Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden sich in der Sportplatzstraße. Die Erschließung des Plangebietes mit Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH ist grundsätzlich gegeben.

### **6.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

#### Ausgangslage

In der Gemeinde Großnaundorf liegt ein Trennsystem vor. Eine Einleitung des Regenwassers in das Trennsystem ist jedoch von der Gemeinde nicht gewünscht.

Daher ist das anfallende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen, wie Straßenverkehrsfläche, Dächer, Terrassen, Wege und Grundstückseinfahrten dezentral unter Ausnutzung der belebten und bewachsenen Bodenzone (Mutterboden) auf den Grundstücken nach den Regeln der Bautechnik vollständig zu verdunsten und zu versickern. Die Anlage von Zisternen ist eine weitere Möglichkeit zur Speicherung von Regenwasser und zur Bewässerung von Gehölzpflanzungen, kann aber nicht als Anlage für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt werden, da das Volumen der Zisternen nicht immer vollständig zur Verfügung steht. Eine Einleitung des Niederschlagswassers von privaten Grundstücken in den öffentlichen Raum, auf Verkehrsflächen bzw. auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig.

---

<sup>2</sup> Auskunft vom 11.07.2022 der Stadtverwaltung Pulsnitz / Bauamt - Bauverwaltung

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

---

Fassung vom 08.08.2025

Zur Minderung von Abflussspitzen und Abflussmengen sind alle Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine Begrünung von Flachdächern kann auch zu einer Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser bzw. zur Minderung von Abflussspitzen und Abflussmengen beitragen.

#### Standortvoraussetzungen

Im Rahmen der Grundlagenrecherche wurden die digitalen Bohrungsdaten für 3 Bohrungen im Umkreis von 100 bis 150 m beim Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - Referat 101 angefordert.

Die dem Plangebiet am nächsten liegend Bohrung befindet sich im Westen an der Waldstraße 2. Es wurde eine Bohrung bis zur Endteufe von 21m vorgenommen. Der Aufbau kann wie folgt angegeben werden:

- Boden
- Kies; mit Übergängen in Granodiorit; sehr stark zersetzt
- Zersetzter Granodiorit, stark sandig
- Zersetzter Granodiorit, stark lehmig

Für das Plangebiet wurde zudem eine Versickerungsuntersuchung mit einem repräsentativem Erdaufschluss (Bohrungen) vorgenommen:

- Erdbaulaboratorium Dresden – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, Prüfbericht für die Versickerungsuntersuchung vom 12.12.2024; Arnsdorf 16. Dezember 2024 (vgl. Anlage 5)

Im Zuge der Versickerungsuntersuchung wurden die Untergrundverhältnisse im Untersuchungsbereich mit einer Rammkernsondierung (RKS) und einem Versickerungsversuch im Handschurf untersucht. Die RKS dient dabei der Aufklärung der Untergrundverhältnisse unter der Schurfsohle und wurde vorlaufend zum Schurf in ca. 3 m Abstand angelegt, um eine sinnvolle Schurftiefe für den Versickerungsversuch zu ermitteln.

Aus der Untersuchung / Messung ergibt sich ein mittlerer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 9,6 \times 10^{-4}$  m/s. Dementsprechend ist der Untergrund im untersuchten Baubereich als gut bis sehr gut wasserdurchlässig zu bewerten.

Der Boden im Plangebiet ist für die Versickerung gut bis sehr gut geeignet.

#### Planung von Versickerungsanlagen

Für die Planung der Versickerungsanlagen ist die tatsächliche Sickerleistung des Bodens standortgenau pro Grundstück durch Versickerungsversuch mit einer Grundfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> zu prüfen oder in einem Gutachten nachzuweisen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist mit der rechnerischen Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes dauerhaft aufzubewahren. Sofern der Durchlässigkeitsbeiwert am Standort von den getroffenen Einschätzungen abweicht, ist die Dimensionierung der Versickerungsanlage zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen auf den Wohnbauflächen hat nach DWA-Regelwerk A 138 zu erfolgen. Dabei ist eine Beeinträchtigung von Dritten zu vermeiden und mit der Wahl eines ausreichenden Abstandes zu Gebäuden gemäß DWA-A 138 das / die Gebäude gegen Durchfeuchtung zu schützen.

Bei Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen auf Verkehrsflächen ist das Regelwerk ATV-DVWK-A-138 in Verbindung mit ATV-DVWK-M 153 zugrunde zu legen.

Auf der Grundlage der Nachweis der Überflutungssicherheit für die Wohngrundstücke müssen ausreichende Versickerungsflächen freigehalten werden bzw. zur Verfügung stehen.

Fassung vom 08.08.2025

## 6.4 Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr

### Löschwasserversorgung

Nach Angaben der Stadtverwaltung Pulsnitz / Brandschutz sowie nach Arbeitsblatt DVGW W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die örtliche Trinkwasserversorgung) sind bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (max. 3-geschossige Bebauung) **48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 h** zur Verfügung zu stellen. Der angegebene Wert gilt bei kleiner Brandausbreitungsgefahr.

Im geforderten Umkreis von 200 m zum Planvorhaben befinden sich mehrere Hydranten. Dabei können alle Löschwasserentnahmestellen in die Betrachtung einbezogen werden, wenn diese mit einem Feuerwehrfahrzeug auf direktem Weg angefahren werden können.

UF-Hydrant Nr. 49	gemessene Entnahmemenge: 76 m <sup>3</sup> /h	bei einem Versorgungsdruck von 1,1 bar
UF-Hydrant Nr. 51	gemessene Entnahmemenge: 75 m <sup>3</sup> /h	bei einem Versorgungsdruck von 1,7 bar
UF-Hydrant Nr. 55	gemessene Entnahmemenge: 57 m <sup>3</sup> /h	bei einem Versorgungsdruck von 2,3 bar

Die Löschwasserversorgung ist im Brandfall für die vorgesehene Bebauung im Plangebiet gegeben.

### Flächen für die Feuerwehr

Gemäß DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr – ist auf folgendes zu achten:

- Bei Gebäuden bis Gebäudeklasse 3 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m – die Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel (§ 2 Abs. 3 SächsBO)) wird davon ausgegangen, dass keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge erforderlich sind. Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges kann über tragbare Leitern der Feuerwehr erfolgen. Hierzu sind Zugänge erforderlich.
- Bei Gebäuden ab Gebäudeklasse 4 (Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m – die Höhe ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel (§ 2 Abs. 3 SächsBO)) kann zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges ein Hubrettungsfahrzeug eingesetzt werden. Dies ist beim Wohnungsbau der Regelfall. Alternativ ist auch eine bauliche Sicherstellung des 2. Rettungsweges möglich.
- Beim Einsatz des Hubrettungsfahrzeuges sind Aufstellflächen und entsprechende Zufahrten vorzusehen.
- Bewegungsflächen mit entsprechenden Zufahrten für die Feuerwehr im Plangebiet sind so anzuordnen, dass alle Gebäude in einer Entfernung von max. 50 m von diesen Bewegungsflächen aus erreichbar sind.

Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen der *Gebäudeklasse 3* zuzuordnen. Entsprechend der Gebäudeklassen sind die Flächen für die Feuerwehr bei Planung und Bau zu berücksichtigen.

Die Zugänglichkeit der Feuerwehr ist über die angrenzende öffentliche Straße (Sportplatzstraße) bzw. die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) ausreichend gesichert.

## 6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung von den Wohnstandorten ist über die neu zu errichtenden öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße A) gegeben. Die Erschließung ist regulär mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich. Das Müllfahrzeug kann über die Sportplatzstraße in das Wohngebiet und über die Nordstraße aus dem Wohngebiet fahren. Die Abholung des Hausmülls erfolgt durch den Dienstleister des Abfallzweckverbands.

Fassung vom 08.08.2025

## 7 Zu berücksichtigende Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB

### 7.1 Belange Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich vollständig in dem gemäß § 26 BNatSchG festgesetzten Landschaftsschutzgebiet Nr. d 05 „Westlausitz“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfordert die Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 20 Abs. SächsNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die spätere Nutzung als „Wohnbaugebiet“ aufgrund der baulichen Anlagen und der Größe des Planvorhabens, den hier geltenden allgemeinen Zielsetzungen für das LSG gemäß den Vorschriften nach § 26 BNatSchG als den höherrangigen Regelungen widersprechen. Es handelt sich dabei um eine konkurrierende Planung. Demnach wird das formale Verfahren zur Ausgliederung eines Teilbereichs aus dem LSG eingeleitet.

Bei der Änderung einer Rechtsverordnung nach § 26 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BNatSchG durch Ausgliederung von Flächen aus dem Schutzgebiet (Ausgliederungsverfahren) entfällt die Anhörung nach § 20 Abs. 1 S. 1 SächsNatSchG, soweit diese durch die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen (Satzungen nach den §§ 30, 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB) erfolgt ist. Die der Gemeinde dabei zugegangenen Stellungnahmen sind an die zuständige Naturschutzbehörde zu übergeben. Die Gemeinde hat vor Einleitung des Anhörungsverfahrens bei der zuständigen Naturschutzbehörde einen Ausgliederungsantrag zu stellen und diesen gleichzeitig durch Vorlage, insbesondere des Aufstellungsbeschlusses der Satzung sowie weiterer beurteilungsfähiger Unterlagen zu begründen. [§ 20 Abs. 4 SächsNatSchG]

Die Ausgliederungsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“ hat eine Gesamtgröße von ca. 11.842 m<sup>2</sup> / ca. 1,18 ha und umfasst anteilig das Flurstück 164/97 sowie die Flurstücke 164/73, 164/77, 164/78. Die Ausgliederungsfläche aus dem LSG ist dabei fast deckungsgleich mit der Fläche des Geltungsbereichs.

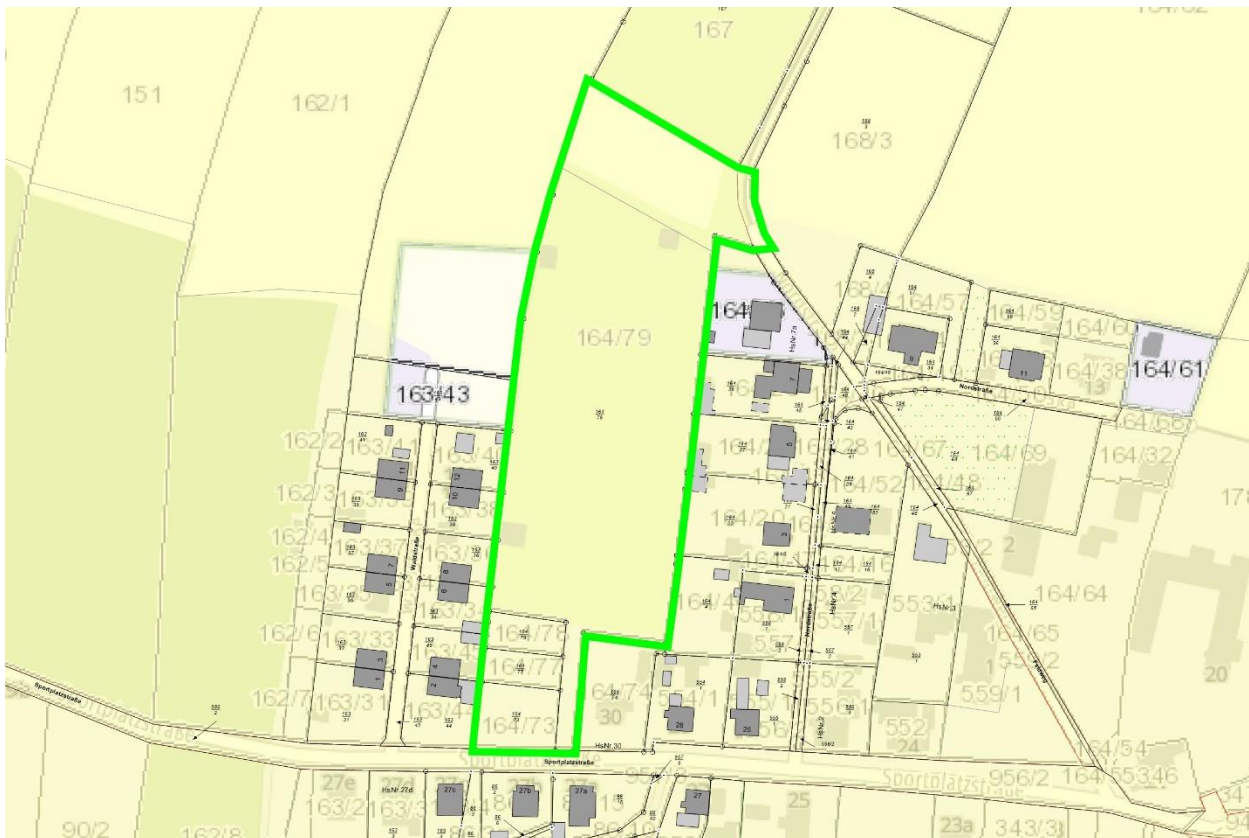


Abb.7: Darstellung der Ausgliederungsfläche im LSG Westlausitz

---

Fassung vom 08.08.2025

## 7.2 Belange des Forstes

### Wald nach Sächsischem Waldgesetz

Nach Sächsischen Waldgesetz (SächsWaldG) § 2 Abs. 1 ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche, die durch ihre Größe geeignet ist, eine Nutz-, Schutz- oder Erholungsfunktion auszuüben Wald. Auf den Flurstücken 164/73, 164/77 und 164/78 im östlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die zukünftige Bebauung auf dem Flurstück 164/79, befindet sich Wald im Sinne des § 2 Sächsischen Waldgesetzes (SächsWaldG).<sup>3</sup> Der ausgewiesene Wald umfasst eine Fläche von 1124,076 m<sup>2</sup> / 0,1124 ha und liegt im Landschaftsschutzgebiet d05 „Westlausitz“.

Die Waldeigenschaft wurde letztmalig 1982 durch die damals zuständige Forstbehörde der ehemaligen DDR in dem betrieblich vorgegebenen Verfahren der Forsteinrichtung festgestellt und unter der Forstabteilung 253 Teilfläche a kartographiert. Aktuell sind die Flächen noch mit Forstpflanzen, insbesondere Kiefer und Eiche, bestockt. Allerdings sind diese vollständig eingezäunt und werden als Gärten mit Gartenhaus, Hühnerhaltung, Feuerstelle u. ä. genutzt.

Damit ist die tatsächliche Waldeigenschaft nach § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG nicht mehr gegeben. Eine zur Umwandlung des Waldes notwendige Genehmigung ist der unteren Forstbehörde weder aus ehemaligen DDR-Zeiten nach § 8 Abs. 2 und 3 lit. b) Bodennutzungsverordnung vom 26.02.1981 noch aus der Zeit danach bekannt. Deshalb ist die Waldeigenschaft mindestens im rechtlichen Sinne erhalten geblieben.

Aus forstrechtlicher Sicht ist der § 25 Abs. 3 SächsWaldG für den ausgewiesenen Wald zu beachten. Dieser schreibt vor, dass bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein müssen. Die gleiche Mindestentfernung ist mit Gebäuden von Wäldern einzuhalten. Gründe für den geforderten Waldabstand von 30 m sind u. a. die Sicherung von Leben und Gesundheit von Menschen gegen Gefahren durch umstürzende Bäume, fallende Äste oder Waldbrand. Auf dem Standort kann ein Umstürzen der Bäume nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe würde eine Wohnbebauung auf den angrenzenden Flächen auf dem Flurstück 164/79 im Bereich des 30m-Abstandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich sein.

Um die Bebaubarkeit für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher zu stellen und den lt. § 25 Abs. 3 SächsWaldG geforderten Mindestabstand von 30 m der Gebäude zum Wald herzustellen, ist eine dauerhafte Waldumwandlung für die gesamte Waldfläche durchzuführen.

Eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erst möglich, wenn der Wald durch eine Waldumwandlungsgenehmigung entwidmet und einer anderen Nutzung zugeführt wird. Eine Umwandlung bedeutet, dass die Flächen so umgestaltet werden müssen, dass die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Abs. 1 und Abs. 2 SächsWaldG entfällt. Die entwidmete Fläche wird den Wohnbaugrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches als private Grünfläche mit Bäumen zugeordnet.

Die Waldumwandlung einschließlich dem zugehörigen Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer dauernden Umwandlung werden in eigenständigen Verfahren geführt.

---

<sup>3</sup> Auskunft Landratsamt Bautzen, Umwelt- und Forstamt, Email vom 20.04.2022

Fassung vom 08.08.2025

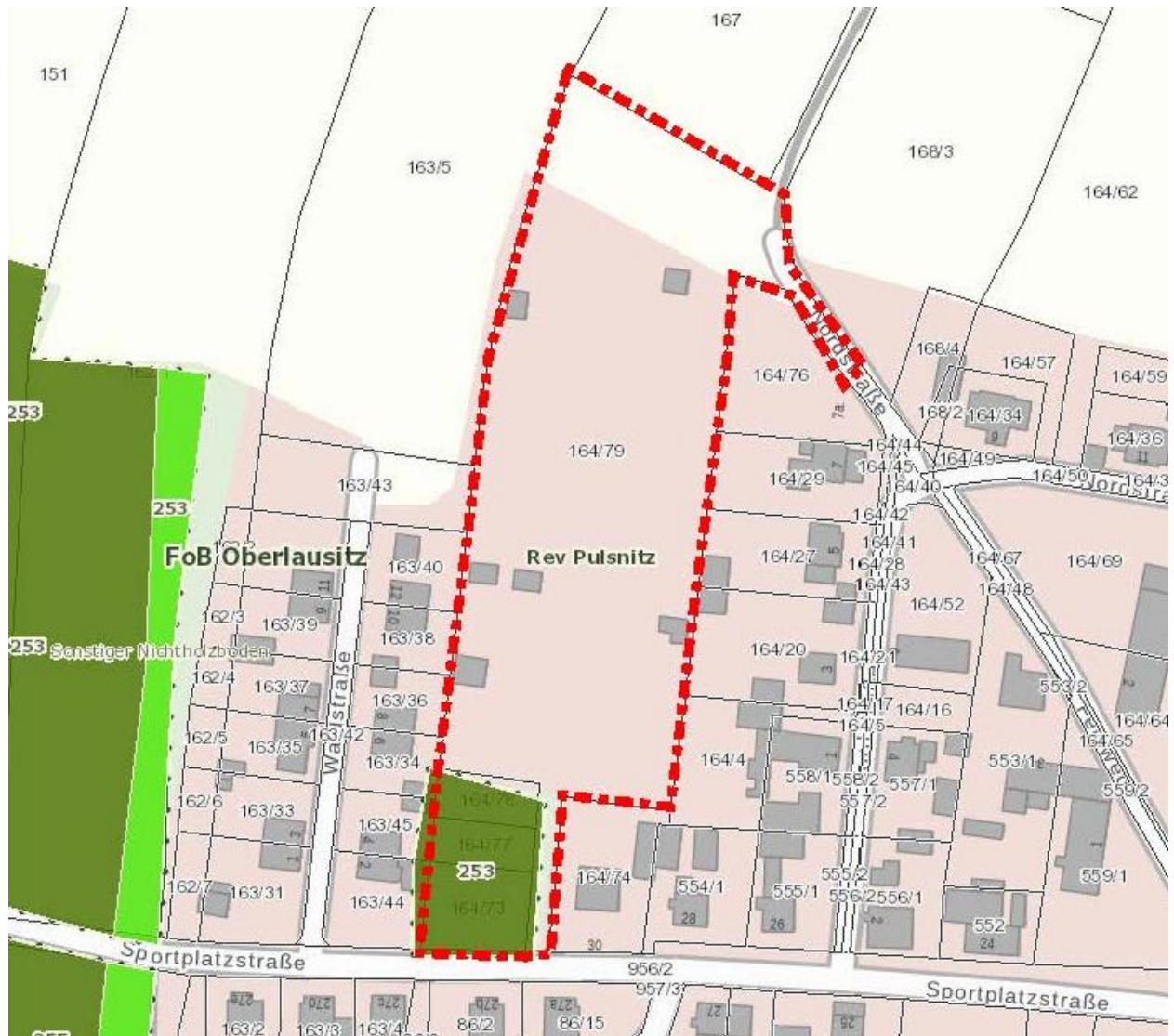


Abb.8: Übersichtskarte mit Plangebiet (Geltungsbereich rot umrandet) und Fläche Wald im Sinne §2 SächsWaldG (Quelle: Geoportal Sachsen – abgerufen am 31.03.2022)

### Verfahren zur Waldumwandlung

Das Waldumwandlungsverfahren wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage § 9 Abs. 1 SächsWaldG eröffnet. Ein Antrag auf Genehmigung zur Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 1 SächsWaldG wird für die dauerhaft beanspruchte Waldfläche mit der Größe 1124,076 m<sup>2</sup> / 0,1224 ha beim Landratsamt Bautzen, Umwelt- und Forstamt als Untere Forstbehörde im Verfahrensverlauf gestellt.

Nach der letzten Planauslegung und der erfolgten Abwägung der eingegangenen Stellungnahme der TöB und der privaten Einwendungen (aus der erkenntlich ist, dass eine Neuauslegung nicht erforderlich ist) ist der entsprechende Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG für im Plangebiet betroffenen Waldflächen beim Landratsamt Bautzen, Umwelt- und Forstamt als Untere Forstbehörde zu stellen. Dabei sind neben den üblichen Angaben zur betroffenen Waldfläche (Flurstücke, Flächengröße, ökologischer Zustand, kartographischer Darstellung im Maßstab von mind. 1:5000) auch das Abwägungsprotokoll zum letzten Auslegungsentwurf einzureichen. Innerhalb dieses Verfahrens nach § 9 SächsWaldG prüft die untere Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für eine mögliche Umwandlungsgenehmigung gegeben sind. Dabei wird die Genehmigung zur Umwandlung des Waldes aber

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

selbst nicht erteilt. Es wird gegenüber dem Bauleitplanungsträger nur erklärt, ob und unter welchen beabsichtigten Auflagen und Bedingungen eine spätere Genehmigung zur Umwandlung (mit hoher Verbindlichkeit) in Aussicht/nicht in Aussicht gestellt werden kann. Diese (positiven) kostenfreie Erklärung ist eine notwendige Voraussetzung, um den Bauleitplan beschließen und sofern erforderlich genehmigen zu können.

Die Waldumwandlungserklärung gemäß § 9 SächsWaldG ersetzt nicht die Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG, sondern stellt diese lediglich verbindlich in Aussicht. Eine spätere Genehmigung der Waldumwandlung kann daher nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nur versagt werden, wenn zum Zeitpunkt des Antrages auf Waldumwandlungsgenehmigung eine wesentliche Änderung der Sachlage eingetreten ist und zwingende Gründe des öffentlichen Interesses eine Versagung rechtfertigen.

Eine nach § 9 SächsWaldG erteilte Waldumwandlungserklärung berechtigt nicht, den Wald bereits tatsächlich umzuwandeln.

Erst nach Beschluss/Genehmigung des Bauleitplans kann dann ein Antrag auf eine Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG für die tatsächlich in Anspruch genommene Waldfläche beim Landratsamt Bautzen, Umwelt- und Forstamt als Untere Forstbehörde, gestellt werden.

Gegenüber dem Antragsteller werden dann mit der kostenpflichtigen Genehmigung auch die notwendigen Auflagen (z. B. Ersatzaufforstung, Gestaltungsmaßnahmen) verpflichtend festgesetzt. Die Umwandlung nach § 8 SächsWaldG darf erst genehmigt werden, wenn die Inanspruchnahme der Waldfläche für die genehmigte Nutzungsart zulässig ist.

Dieses zweistufige Verfahren trägt dem Umstand Rechnung, dass die Kommunen, als übliche Bauleitplanungsträger, perspektivische planerische Voraussetzungen schaffen können, ohne Verpflichtungen (z. B. Kosten und Auflagen) aus einer tatsächlichen Waldumwandlung eingehen zu müssen.

Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer dauernden Waldumwandlung

Voraussetzung für die Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 9 SächsWaldG ist, dass zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen des Waldverlustes ein Ausgleich vorgenommen werden muss.

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung einer dauerhaften Waldumwandlung sind daher entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 Abs. 3 SächsWaldG zu erbringen:

*Zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer dauernden Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes kann bestimmt werden, dass*

- 1. in der Nähe als Ersatz eine entsprechende Neuaufforstung innerhalb einer bestimmten Frist vorzunehmen ist,*
- 2. ein schützender Bestand zu erhalten ist,*
- 3. sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu treffen sind.*

Entsprechend der Rückmeldung durch die Untere Forstbehörde des Landkreises Bautzen<sup>4</sup> besteht neben einer flächengleichen Ersatzaufforstung auf einer bisher nicht forstlich genutzten Fläche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 SächsWaldG auch die Möglichkeit einer Gestaltungsmaßnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 SächsWaldG in einer bereits bestehenden Waldfläche.

Für eine Ersatzaufforstung sind geeignete, bisher nicht forstlich genutzten Flächen im entsprechenden Umfang (hier: 0,1124 ha) zu suchen und eine Neuaufforstung in einer bestimmten Frist vorzunehmen. Da es sich bei Ersatzaufforstungen um Erstaufforstungen handelt, bedarf es einer Erstaufforstungsgenehmigung gemäß § 10 SächsWaldG. Der Antrag auf Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 10 SächsWaldG für die umzuwandelnde Fläche ist beim

---

<sup>4</sup> Stellungnahme per Mail vom 07.07.2025

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Landratsamt Bautzen, Kreisentwicklungsamt im Verfahrensverlauf zu stellen.

Für eine Gestaltungsmaßnahme in einer bestehenden Waldfläche, wird üblicherweise eine Gestaltungsmaßnahme in doppelter Flächengröße der Umwandlungsfläche gefordert, da solche eine Waldfläche bereits typische Waldfunktionen erfüllt. Zudem muss diese Waldfläche einer solchen Gestaltungsmaßnahme bedürfen, d.h. „ökologisch aufwertungsbedürftig“ sein. Die Gestaltungsmaßnahme selbst muss dafür geeignet sein.

Geeignete Flächen für die Erstaufforstung liegen der Gemeinde Großnaundorf bzw. dem Vorhabenträger derzeit nicht vor. Daher wird auf die Möglichkeit der Gestaltungsmaßnahme zurückgegriffen.

Hierfür steht eine Fläche in der Gemeinde Großnaundorf zur Verfügung. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 226/a, welches sich ca. 2 km nördlich des Plangebiet befindet. (vgl. Abbildung 8).

Die bestehende Waldfläche auf dem Flurstück 226/a ist ca. 13.500 m<sup>2</sup> und ist derzeit mit Kiefern, Fichten und Lärchen bestockt. Teile der Fläche weisen Windbruchschäden auf. In diesen Flächen stehen keine Bäume mehr.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Bautzen / Umwelt- und Forstamt / SG Forst, ist diese Fläche geeignet, um eine ökologisch hochwertige Gestaltungsmaßnahme umzusetzen. Dazu sind einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Bei der Bepflanzung sollte sich an der Potentiellen natürliche Vegetation (pnV) orientiert werden. Entsprechend dem Geoportal Sachsenatlas wird ein (Hoch)kolliner Eichen-Buchenwald mit Zittergrasseggen-Eichen-Buchenwald angegeben.

Für die Gestaltungsmaßnahme ist entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen / Umwelt- und Forstamt / SG Forst die doppelte Flächengröße der Umwandlungsfläche notwendig. Bei einer Umwandlungsfläche von ca. 1.125 m<sup>2</sup> werden ca. 2.250 m<sup>2</sup> Fläche für die Gestaltungsmaßnahme benötigt. Diese Flächengröße ist im Flurstück 226/a nachzuweisen.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

**Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025



Abb.9: Lage der Fläche für eine Gestaltungsmaßnahme im Wald

---

Fassung vom 08.08.2025

### **7.3 Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft / Agrarstruktur sind durch die Planung betroffen, da mit dem Vorhaben landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha. Diese Fläche gliedert sich in Wald, Grünland, Acker, Straße und Wege, vgl. Anlage 2 – Grünordnerische Bestandsanalyse. Die Grünlandfläche beträgt ca. 0,78 ha und stellt sich als ehemalige Kleingartenanlage mit Restbebauung, die jetzt als Brache bzw. extensiv genutzte Grünlandfläche vorliegt, dar. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche mit der Funktion Dauerkleingärten ausgewiesen. Der nördliche Teil mit einer Fläche von ca. 0,17 ha wird als Acker genutzt und ist auch im FNP als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Ackerfläche wird als Ausgleichsfläche für das Vorhaben ausgewiesen und als extensive Obstwiese angelegt. Die Obstwiese bleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten. Die derzeit als extensives Grünland bzw. extensive Weide genutzten Flächen standen bis vor wenigen Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund einer Kleingartenanlage nicht zur Verfügung. Insgesamt ist die Fläche durch junge Sukzessionsflächen von Grünland, Reste von Gartenflächen und Blumenrabatten sowie Ruderalflächen gekennzeichnet, Gehölze sind in der Fläche nicht vorhanden. Diese Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage wird als Wohngebiet mit Gartennutzung ausgewiesen.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes auf brachgefallenem und anthropogen geprägtem Gebiet werden nur geringwertige landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Diese entspricht auch dem Ziel des LEP 2013 (Z 2.2.1.7), das brachliegende Flächen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sind.

### **7.4 Belange Archäologie und Denkmalschutz**

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

Nach Flächennutzungsplan liegt die südöstliche Ecke des Plangebietes in einem archäologisch- oder denkmalpflegerisch relevantem Bereich. Teile des Plangebietes besitzen somit archäologische Relevanz.

- D52310-01 Historischer Ortskern / Mittelalter

Erdarbeiten im Gebiet bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

### **7.5 Belange Altlasten und Baulasten**

Das Flurstück 164/79 (Plangebiet), Gemarkung Großnaundorf ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) erfasst. Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten für dieses Grundstück vor.

Für das Flurstück 164/79 (Plangebiet), Gemarkung Großnaundorf, ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

### **7.6 Belange natürliche Radiaktivität**

Nach Aussagen des LfLUG befindet sich das Plangebiet in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegt dem LfLUG auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

---

Fassung vom 08.08.2025

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfULG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus Sicht des Strahlenschutzes, Bereich natürliche Radioaktivität, keine Bedenken zum vorliegenden Vorhaben.

### **7.7 Belange Immissionsschutz**

Es bestehen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Lärm- Schadstoffimmissionen in der Umgebung des Plangebietes.

### **7.8 Belange des Flugverkehrs**

Zum Schutz von Flugplätzen sieht das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor, dass Bauschutzbereiche eingerichtet werden können. In diesen Bauschutzbereichen darf ohne ausdrückliche Zustimmung der Luftverkehrsbehörde kein Bauwerk errichtet werden.

Das Plangebiet wird vom Baubeschränkungsbereich / Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG des Flughafens Dresden berührt. Das Plangebiet liegt am äußersten Rand im Anflugsektor zwischen 10 km und 15 km um SBP1 (Startbahnbezugspunkt) neu gemäß §12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG.

„In der weiteren Umgebung eines Flughafens ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke (Nr. 2b) innerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 10 Kilometer bis 15 Kilometer Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt bei Hauptstart- und Hauptlandeflächen die Höhe von 100 Metern (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landeflächen) überschreiten sollen.“

Im Plangebiet ist die Bebauung mit Einfamilienhäusern mit maximal 2 Geschossen und Satteldach bis zu einer Höhe von max. 13,00 m vorgesehen – maximale Traufhöhe 7,00 m + maximale Dachneigung  $45^\circ = 5,00$  m.

Eine Zustimmung der Luftfahrtbehörden ist aufgrund der Höhe nicht erforderlich, da die Wohngebäude die Höhe von 100 Metern nicht überschreiten.

### **7.9 Belange Klimaschutz**

Dem § 1 Abs. 5 BauGB entsprechend dienen Bauleitpläne dazu, eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung zu sichern. Hierbei müssen diverse umweltschützende, soziale und wirtschaftliche Ziele zusammengeführt werden. Ziel ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie die Bewahrung und Fortentwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Klimaschutz und Klimaanpassung müssen dabei dementsprechend auch in der Stadtentwicklung ihre Berücksichtigung finden.

Die vorhandene städtebauliche Gestalt sowie das Landschafts- und Ortsbild gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Städtebauliche Maßnahmen sollten dabei vorrangig als Innenentwicklung bzw. als Umnutzung von Brachen erfolgen, um möglichst flächensparend vorzugehen und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes an einem Standort in einem bereits bestehenden Wohngebiet wird das vorhandene Potenzial für Wohnbauflächen genutzt und der Zersiedelung der Gemeinde entgegengewirkt.

Infolge des Klimawandels werden negative Einwirkungen auf den Menschen bezüglich seiner Gesundheit deutlich. Hitzewellen der vergangenen Jahre belegen dies. Derartige negative Entwicklungen werden durch die Bebauung begrünter, unversiegelter Flächen weiterbefördert. Somit müssen auch seitens der Stadtplanung Strategien entwickelt werden, die auf negative Auswirkungen des Klimawandels reagieren und gleichzeitig eine weitere städtebauliche

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

---

Fassung vom 08.08.2025

Entwicklung ermöglichen.

Im vorliegenden städtebaulichen Konzept sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser angedacht. Die Einfamilien- und Doppelhausbauten nehmen die ortstypische Struktur der Umgebung auf und lassen eine großzügige Durchgrünung in der Ortsrandlage zu. Durch die Ausrichtung der Baukörper sowie einer lockeren, durchgrünten Bebauung wird die Durchlüftung des Wohngebietes mit nächtlicher Kaltluft gesichert. Die Stellung der Bauten, die Festlegung einer geneigten Dachfläche und die gewählten Gebäudehöhen ermöglichen eine geringe Verschattung und damit eine sehr gute aktive und passive Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

#### Allgemeine Maßnahmenvorschläge zur Berücksichtigung des Klimaschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, zum Umgang mit dem Regenwasser sowie zur Durchgrünung entwickelt. Die Freiflächen zwischen den Baukörpern sind zu begrünen, im Übergang von Wohnbebauung zur offenen Landschaft ist eine extensive Obstwiese anzulegen. Eine lokale Versickerung wird durch versickerungsfähige Beläge sowie durch die Anlage von Versickerungsanlagen auf dem Grundstück erreicht. Straßenbegleitgrün, verschiedene Baumstandorte und Heckenpflanzung können der Flächenversiegelung durch die geplante Bebauung entgegenwirken. Die Begrünung erfüllt darüber hinaus Funktionen als Staub- und Schadstofffilter. Die Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels tragen zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verminderung der Erwärmung und zur Durchlüftung bei.

Auch die Möglichkeiten zur Verankerung von Klimaschutzziele im Bebauungsplan wird durch verschiedene Punkte bereits berücksichtigt, wie z.B.

Festsetzungen zu Baukörper, Gebäudestellung und Dachform

- Stellung der Baukörper und Ausrichtung der Dächer für Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Schaffung von weitreichenden Potentialen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Festsetzungen zu Freianlagen und Begrünung

- Anteil und Art der Begrünung im Plangebiet mit heimischen standortgerechten Pflanzenwahl sowie hohem Durchgrünungsgrad

Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser

- Wasserdurchlässigkeit von Flächenbefestigungen
- Versickerung von Niederschlagswasser

Fassung vom 08.08.2025

## 8 Grünordnungsplanung

Bei dem Untersuchungsgebiet (ca. 1,21 ha) handelt es sich um eine extensive Wiese, eine Ackerfläche im Norden und Privatgärten im Süden. Die Wiese wurde bis vor wenigen Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Die gärtnerische Nutzung wurde aufgegeben und die Einbauten teilweise zurückgebaut. Gehölze befinden sich auf der Wiese keine mehr. Die Privatgärten sind mit Kiefern und Eichen bestockt und werden als Freizeitgärten der angrenzenden Häuser mit Hühnerhaltung und Gartenhäuschen genutzt. Die Ackerfläche ist intensiv bewirtschaftet.



Abb.10: Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab; Quelle: Geoportal Sachsenatlas)

### 8.1 Planungserfordernis und Zielsetzung der grünordnerischen Planung

Gegenstand der Grünordnungsplanung ist die Betrachtung des Bebauungsplanes „Wohnidyll am Sportplatz“, Großnaundorf aus naturschutzfachlicher, landschaftspflegerischer und ökologischer Sicht.

Die erforderliche Bestandserfassung und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Planungsraum bildet dabei die Grundlage für die Konfliktanalyse und die Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs. Daraus lassen sich neben grünordnerischen Maßnahmen ebenso Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz ableiten. Abschließend werden Anhaltspunkte zur landschaftspflegerischen Ausführung abgesteckt.

---

Fassung vom 08.08.2025

## **8.2 Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Die Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter Boden | Fläche, Wasser, Klima | Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild | Erholung erfolgt umfassend im Umweltbericht. Im nachfolgenden werden Bestandserfassung und Bewertung für die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt.

### **8.2.1 Boden | Fläche**

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Bereich des Lausitzer Massivs, welches am Standort geprägt ist von Vorkommen des Grundgebirgsgesteines Granodiorit mit seinen unterschiedlichen Verwitterungsstufen.

Vorherrschender Bodentyp sind Lockersyrosem-Regosole, der aus gekipptem Grus führendem Sand flach über gekipptem Grus liegt. [SMUL, Bodenübersichtskarte 1:50.000] Der Leitbodentyp ist ein typischer Boden aus anthropogenen Sedimenten in Siedlungs-, Industrie und Bergbaugebieten

Im Rahmen der Grundlagenrecherche wurden die digitalen Bohrungsdaten für 3 Bohrungen im Umkreis von 100 bis 150 m beim Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - Referat 101 angefordert.

Die dem Plangebiet am nächsten liegend Bohrung befindet sich im Westen an der Waldstraße 2. Es wurde eine Bohrung bis zur Endteufe von 21m vorgenommen. Der Aufbau kann wie folgt angegeben werden:

- Boden
- Kies; mit Übergängen in Granodiorit; sehr stark zersetzt
- Zersetzter Granodiorit, stark sandig
- Zersetzter Granodiorit, stark lehmig

Für das Plangebiet wurde zudem eine Versickerungsuntersuchung mit einem repräsentativem Erdaufschluss (Bohrungen) vorgenommen:

- Erdbaulaboratorium Dresden – Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH, Prüfbericht für die Versickerungsuntersuchung vom 12.12.2024; Arnsdorf 16. Dezember 2024 (vgl. Anlage 5)

Der Aufbau im Plangebiet an einem repräsentativen Standort kann wie folgt angegeben werden:

- Mutterboden (30 cm)
- Mittelsand (40 cm)
- Mittelsand, feinkiesig (40 cm)
- Mittelsand, feinsandig (140 cm)
- Mittelsand, kiesig, schluffig (Granitzersatz) (110 cm)

In weiten Teilen des Geltungsbereiches bestand kleingärtnerische Nutzung. Der Oberboden unterlag somit ständigen anthropogenen Veränderungen, wurde mit Stoffen angereichert und die natürliche Bodenstruktur durch mechanische Bearbeitung gestört. Dadurch besteht eine Vorbelastung der natürlichen Bodenfunktionen. Aktuell sind die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen weitestgehend durch Grünland- und Weidenutzung sowie Ackernutzung geprägt. Veränderung der Bodenstruktur und Stoffeintrag finden nur noch im geringen Maße statt.

### **8.2.2 Wasser**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich, in ca. 100 m Entfernung befindet sich das Mittelwasser, ein kleiner Bach, der zum Fließgewässersystem Kleine Röder und Orla zählt. Das UG selbst liegt im Einzugsgebiet des Mittelwassers zur schwarzen Elster.

---

Fassung vom 08.08.2025

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht in einem Bereich nach § 72 SächsWG Abs. 2 Nr. 2 festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### Grundwasser

Im UG sind keine öffentlichen Grundwassermessstellen vorhanden. Eine Grundwassermessstelle als Schachtbrunnen befindet sich im Ortskern von Großnaundorf (Großnaundorf, W5 – 47490591); jedoch liegen hier keine konkreten Daten vor. Der Grundwasserabstand (oberster Grundwasserkörper) ist auf ca. > 2 – 5 m unter Gelände für das Vorhabengebiet angegeben (Stand 2016 / IDA). Über die Grundwasserneubildung liegen keine Daten vor.

Das UG ist bis auf die Straße unversiegelt. Dies wirkt sich positiv auf die Versickerungsfähigkeit und Verdunstung im Gebiet aus. Ziel der Planung sollte daher sein, das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zu versickern bzw. zu verwerten, um einen ausgeglichenen Wasserhaushalt zu ermöglichen. Es gilt der Grundsatz möglichst geringer Flächenversiegelung. Wege und Nebenflächen sollen teilversiegelt ausgebildet werden.

Jedoch befindet sich das Gebiet auf einer ehemaligen Kleingartenanlage. Belastungen mit Schadstoffen sind nicht auszuschließen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in Bereichen mit Bodenbelastung sollte ausgeschlossen werden, damit es nicht zur Gefährdung des Grundwassers kommt.

Bei einer Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass anthropogene Auffüllungen im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlage vollständig entfernt und durch unbelastete sickerfähige Materialien ersetzt werden.

Im Rahmen des Planungsvorhabens wurde ein Baugrundaufschluss sowie eine Versickerungsuntersuchung durchgeführt. Aus der Untersuchung / Messung ergibt sich ein mittlerer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 9,6 \times 10^{-4}$  m/s. Dementsprechend ist der Untergrund im untersuchten Baubereich als gut bis sehr gut wasserdurchlässig zu bewerten.

### **8.2.3 Klima | Luft**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Offenlandflächen ohne Gehölzbestand. Es hat daher Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch mit eingeschränkten Abflussmöglichkeiten, da die Fläche fast eben ist.

Das Plangebiet ist aufgrund fehlender Gehölzstrukturen nicht klimatisch bedeutsam für die Frischluftentstehung. Vorbelastungen durch Schadstoffemissionen bestehen, wenn überhaupt, nur durch die angrenzenden Wohnbebauungen.

Die Offenlandflächen wirken sich positiv auf die Klimafunktionen (nächtliche Abkühlung) und Versickerung und Verdunstung aus. Planungsgrundsätze sollten deshalb sein, die bestehenden Grün- und Freiflächen soweit als möglich zu erhalten, die Grünnetzungen ins Umland zu entwickeln und den Flächenverbrauch zu minimieren.

### **8.2.4 Arten und Biotope**

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation kommt im Untersuchungsraum grasreicher Hainbuchen-Traubeneichenwald vor.

#### Biotop- und Nutzungstypen

Die landesweite Biotoptypen und Landnutzungskartierung (BTLNK) in Sachsen (Stand 2004) weist im Plangebiet hauptsächlich extensiv und intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen und private Gartenflächen auf. Gehölzstrukturen sind nur im Bereich der privaten Gartenflächen vorhanden.

Bei einer Ortsbegehung zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen im Herbst 2023 wurden die Biotoptypen aufgenommen. Die Einordnung und Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Biotoptypenliste für Sachsen“ [LfULG 2004] sowie der „Biotopkartierung in Sachsen - Kartieranleitung“ [LfULG 2010].

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Die Bewertung des erfassten Bestandes resultiert aus der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ [SMUL 2003]. Die Einstufung nach Bedeutungsklassen erfolgt mit Hilfe des Biotopwertes.

Tab. 1: Bewertungskriterien Biotoptypen nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen vom Juli 2003

Wertstufe / Biotopwert nach Handlungsempfehlung	Beschreibung
sehr hoch 25-30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr hoher Natürlichkeitsgrad, Nutzung fehlend oder extensiv,</li> <li>• landesweit geschützt und / oder landesweit mindestens stark gefährdet und / oder Lebensraumtyp gemäß Anhang I der FFH- Richtlinie und / oder die (Teil-) Lebensraum landesweit mindestens stark gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten (ausgenommen Einzelvorkommen), hoher Anteil an lebensraumtypischen Arten,</li> <li>• i.d.R. lange Entwicklungs- und Regenerationszeiten haben (&gt; 150 Jahre), Einzelbäume und Baumgruppen hohen Alters</li> </ul>
hoch 19-24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzung mäßig intensiv oder extensiv, der anthropogene Einfluss ist ablesbar, hoher bis mittlerer Natürlichkeitsgrad,</li> <li>• landesweit gefährdet oder potenziell gefährdet, keine oder nur Einzelvorkommen landesweit gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten, Vorkommen lebensraumtypischer Arten,</li> <li>• i.d.R. zurückgehende Biotoptypen mit langer bis mäßiger Entwicklungs- und Regenerationszeit (25-150 Jahre)</li> </ul>
mittel 13-18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittlere Nutzungsintensität, deutlich anthropogen beeinflusst, mittlerer Natürlichkeitsgrad,</li> <li>• landesweit nicht gefährdet, kaum oder keine Vorkommen landesweit gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten, verbreiteter Biotoptyp, Dominanz häufiger Arten,</li> <li>• mittlere bis kurze Entwicklungs- und Regenerationszeiten (ca. 5- 25 Jahre)</li> </ul>
nachrangig 7-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Nutzungsintensität, geringer Natürlichkeitsgrad,</li> <li>• keine Vorkommen landesweit gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten, lebensraumtypische Arten treten nur in geringem Maße oder gar nicht auf, sehr häufiger allgemein verbreiteter Biotoptypen,</li> <li>• kurze Entwicklungs- und Regenerationszeiten (0-5 Jahre)</li> </ul>
gering 0-6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr hohe Nutzungsintensität, sehr geringer Natürlichkeitsgrad,</li> <li>• keine gefährdeten Arten, Nutzungstypen sind sehr verbreitet, keine oder geringe Bedeutung als Lebensraum, Biotope, in denen durch Versiegelung oder anthropogene Überprägung für Pflanzen und Tiere derzeit kaum Lebensmöglichkeiten bestehen</li> </ul>

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen sind in der folgenden Tabelle entsprechend dem Istzustand mit den Punktwerten nach Anlage 10 der Handlungsempfehlung im Freistaat Sachsen [SMUL 2003] verknüpft. Die Vergabe von Biotopwerten ist erforderlich, um die Wertigkeit des Plangebietes vor und nach der geplanten Maßnahme unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen beurteilen zu können.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Tab.2: Biotopbewertung im Bestand (IST-Zustand)

Biotop-code	Biotoptyp / Nutzung IST	Beschreibung	Flächen-größe in m <sup>2</sup>	Schutz-status	Biotop-wert
<b>06</b>	<b>Grünland</b>				
06.02.200	Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	ehemalige Kleingartenanlage, Wiese mit mehrschüriger Mahd; Standort frisch, keine geschützten Pflanzenarten	6.195	nein	12
06.03.200	Intensiv genutzte Grünland frischer Standorte	ehemalige Kleingartenanlage, Fläche für Hühnerhaltung im Freien	1.600	nein	10
<b>09</b>	<b>Fels-, Gesteins- und Rohbodenbiotop</b>				
09.07.120	Unbefestigter Feldweg	Feldweg im Grünland und als Wanderweg; teilversiegelt	1.229	nein	6
<b>10</b>	<b>Ackerland, Gartenbau und Sonderkulturen</b>				
10.01.200	Intensiv genutzter Acker		1.686	nein	5
<b>11</b>	<b>Siedlungsbereiche, Infrastruktur und Industrieanlage</b>				
	Gebäude	Gebäudereste der ehemaligen Kleingartenanlage, Unterstände Weide; versiegelt	153	nein	0
11.01.410	Garten einer Einzelhaussiedlung mit waldartigem Baumbestand > 30% Deckung	Garten mit Gehölzbestand (Kiefern / Eichen) und Gartenhäuschen, Nutzung als Freizeitgarten und Hühnergarten	1.182	nein	9
11.04.130	Befestigter (versiegelter) Weg	Nordstraße, asphaltiert; versiegelt	87	nein	0
			<b>12.131</b>		

\* Die Fläche der Einzelgehölze und Baumgruppen wird nicht in die Gesamtsumme der Flächen aufgenommen, jedoch in die Bilanzierung

Die Bestandsbewertung verdeutlicht hierzu ergänzend die kartierten Realnutzungen und Biotoptypen unter Einbezug der entstehenden Konflikte (siehe Anlage 2). Nachfolgend sind Zustandsfotos der einzelnen Biotop dargestellt.



Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte



Intensiv genutztes Grünland frischer Standorte, Hühnergarten

## Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Entwurf

Fassung vom 08.08.2025



Garten zu Einzelhaussiedlung mit Gehölzbestand und Gartenhäuschen, Nutzung als Freizeitgarten und Hühnergarten



Unbefestigter Feldweg, Feldweg im Grünland



Gebäude der ehemaligen Kleingartenanlage



Intensiv genutzter Acker



Unbefestigter Feldweg, Nordstraße als Feldweg



Befestigter (versiegelter) Wirtschaftsweg, Nordstraße asphaltiert

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

---

Fassung vom 08.08.2025

### Fauna

Für die Arterhebung wurde nature concept im Rahmen des B-Plans „Wohnidyll am Sportplatz“ in Großnaundorf mit der Erfassung europäischer Vogelarten und streng geschützter Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie beauftragt.

Das Gebiet wurde bei mehreren Begehungen (12.07.2021, 27.07.2021, 04.08.2021, 02.09.2021 sowie am 06.06.2025) hinsichtlich des möglicherweise vorkommenden Arteninventars in Augenschein genommen.

Dabei wurde neben dem Vorkommen europäischer Vogelarten vordergründig auch auf das mögliche Vorkommen streng geschützter Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geachtet, insbesondere bzgl. Amphibien, Reptilien und Insekten sowie möglicher vorhandener Fledermaus-Quartiere.

#### *Fledermäuse*

Anzeichen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Lebensstätten) von Fledermäusen im B-Plan-Bereich wurden bei den Begehungen nicht gefunden. Geeignete Gehölze waren nicht vorhanden, die noch vorhandenen Gartenlauben wiesen keine vordergründig für die Arten besonders geeigneten Höhlen oder Spalten auf. Ein geringes Schlupfpotenzial (v.a. potenzielle Zwischen-Quartiere) besteht an wenigen Stellen der Gartenlauben, wobei keine Besiedlungs- und/ oder Anwesenheitsspuren festgestellt wurden.

Da der Erweiterungsbereich (Flurstücke 164/78, 164/77 und 164/73) einschließlich der Gehölze gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändert werden soll, erfolgte dort auch keine Nachsuche nach Fledermaus-Quartieren.

#### *Amphibien & Reptilien*

Bei den Begehungen im Jahr 2021 und 2025 wurden im Bereich des geplanten B-Planes keine streng geschützten Amphibien- und Reptilien-Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Aufgrund der Umgebungssituation (kein Oberflächengewässer, extensive Wiese, Acker) ist nicht mit einem Vorkommen von Amphibien zu rechnen.

Geeignete Habitatstrukturen, wie Sandlinsen, Steinhäufen, Asthaufen für Reptilien kommen im Plangebiet nicht vor. Es ist nicht mit Reptilien zu rechnen.

#### *Insekten*

Bei den Begehungen im Jahr 2021 und 2025 wurden im Bereich des geplanten B-Planes keine streng geschützten Insekten-Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Insbesondere wurde an den vorhandenen Gehölzen auf mögliche Vorkommen holzbewohnender Käfer (z.B. Eremit) geachtet.

Bezüglich möglicher Vorkommen streng geschützter Schmetterlings-Arten wurde auf ggf. vorhandene obligate Habitatrequisiten geachtet. Es konnten jedoch keine Raupen des evtl. zu erwartenden Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) im Geltungsbereich des B-Planes festgestellt werden, weshalb auch diese Art nicht näher zu betrachten ist. Somit sind im Bereich des B-Planes nachweisliche und/oder potenzielle Lebensstätten streng geschützter Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie nicht vorhanden, so dass eine entsprechende art- bzw. gruppenbezogene vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich ist.

Bei den Begehungen wurden ergänzend die Tagfalter- und Heuschrecken-Fauna erfasst, wobei überwiegend nur ubiquitäre (weit verbreitete) Arten festgestellt wurden:

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

**Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Artname	Deutscher Name	12.07.	27.07.	04.08.	02.09.	RL D	RL SN	BArtSchV
<i>Coenonympha pamphilus</i>	Kleiner Heufalter		+		+	-	-	§
<i>Gonepteryx rhamni</i>	Zitronenfalter				+	-	-	-
<i>Issoria lathonia</i>	Kleiner Perlmutterfalter		+	+	+	-	-	-
<i>Maniola jurtina</i>	Großes Ochsenauge	+	+			-	-	-
<i>Nymphalis io</i>	Tagpfauenauge		+	+		-	-	-
<i>Pieris brassicae</i>	Großer Kohlweißling				+	-	-	-
<i>Pieris napi</i>	Heckenweißling	+	+		+	-	-	-
<i>Pieris rapae</i>	Kleiner Kohlweißling	+	+	+	+	-	-	-
<i>Polyommatus icarus</i>	Gemeiner Bläuling	+	+			-	-	§
<i>Thymelicus lineola</i>	Schwarzkolbiger Dickkopffalter		+			-	-	-
<i>Vanessa atalanta</i>	Admiral				+	-	-	-

Tab.3: Tagfalter: 2021 nachgewiesene Arten sowie Schutz- und Gefährdungsstatus [nature concept]

Artname	Deutscher Name	12.07.	27.07.	04.08.	02.09.	RL D	RL SN	BArtSchV
<i>Chorthippus spec. (Larven)</i>		+				-	-	-
<i>Chorthippus biguttulus</i>	Nachtigall-Grashüpfer	+	+	+	+	-	-	-
<i>Chorthippus brunneus</i>	Brauner Grashüpfer	+	+	+	+	-	-	-
<i>Chorthippus dorsatus</i>	Wiesen-Grashüpfer				+	-	-	-
<i>Chorthippus parallelus</i>	Gemeiner Grashüpfer	+	+	+	+	-	-	-
<i>Oedipoda caerulescens</i>	Blauf. Ödlandschrecke				(+)	V	-	§
<i>Pholidoptera griseoptera</i>	Strauschrecke		+	+	+	-	-	-
<i>Platycleis albopunctata</i>	Westl. Beißschrecke				(+)	-	-	-
<i>Tettigonia viridissima</i>	Grünes Heupferd	+	+		+	-	-	-

Tab.4: Heuschrecken: 2021 nachgewiesene Arten sowie Schutz- und Gefährdungsstatus [nature concept]

**Legende (Tab. 2+3)**

- + Nachweis der Art
- (+) Einzelnachweis am Rand, typisches Habitat außerhalb angrenzend
- RL D Rote Liste BRD
- RL SN Rote Liste Sachsen
- BArtSchV Bundesartenschutzverordnung
  
- 1 vom Aussterben bedroht (keine Nachweise)
- 2 stark gefährdet (keine Nachweise)
- 3 gefährdet (keine Nachweise)
- V Art der Vorwarnliste
- § besonders geschützt nach BArtSchV
- keine Schutz- oder Gefährdungskategorie, Art ungefährdet

*Europäischen Vogelarten*

Bezüglich des Vorkommens europäischer Brutvogelarten wurde bei den Gebietsbegehungen auf evtl. Besonderheiten geachtet, jedoch konnten keine besonders bemerkenswerten Brutvogel-Arten und/oder Lebensstätten im vom Vorhaben zu beanspruchenden Bereich festgestellt werden.

Die im Gebiet erfassten bzw. potenziell vorkommenden Arten sind in der nachfolgenden dargestellt. Als Lebensstätte konnte lediglich 1 Brutplatz eines Hausrotschwanzes im Betrachtungsbereich festgestellt werden (Brutplatz an der noch vorhandenen Gartenlaube am Westrand des Gebietes).

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Artname	Name	Anmerkungen
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz	Nahrungsgast
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	wahrscheinlich Brutvogel in benachbarten Gehölzen
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	wahrscheinlich Brutvogel in benachbarten Gehölzen
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	Brutvogel nördlich in der Feldflur
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	vermutlich Brutvogel in benachbarten Gehölzen
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	vermutlich Brutvogel in benachbarten Gehölzen
<b><i>Passer domesticus</i></b>	<b>Haussperling</b>	<b>Brutvogel im Siedlungsbereich</b>
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	möglicherweise Brutvogel
<b><i>Phoenicurus ochruros</i></b>	<b>Hausrotschwanz</b>	<b>Brutvogel, 1 Nest an noch vorhandener Gartenlaube</b>
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht	Nahrungsgast
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	vermutlich Brutvogel in benachbarten Gehölzen
<b><i>Turdus merula</i></b>	<b>Amsel</b>	<b>vermutlich Brutvogel in benachbarten Gehölzen</b>

Tab.5: Avifauna: 2021 nachgewiesene Arten sowie Anmerkungen zum Status, für fett hervorgehobene Arten erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung

Da gebäudebrütende Arten jedoch vom Vorhaben prinzipiell begünstigt werden (Schaffung neuer Gebäude), ist vor allem eine bauzeitliche Berücksichtigung erforderlich.

Typische Arten der offenen Feldflur wurden auf der Fläche nicht festgestellt (z.B. Feldlerche), was wahrscheinlich einerseits durch die Ortsnähe und andererseits durch das Vorhandensein weiterer von der Ortschaft weiter entfernter Freiflächen begründet ist.

Da insgesamt auch in den vorhandenen randlichen Gehölzbereichen vorwiegend ubiquitäre Arten der Siedlungsrand-Bereiche vorkommen, ist aufgrund der meist geringen Effektdistanzen der Arten (vgl. Garniel & Mierwald 2010) von keiner nennenswerten Betroffenheit durch das Vorhaben auszugehen.

## 8.2.5 Landschaftsbild | Erholung

### Landschaftsbild

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich des Nordwestlausitzer Hügellandes, welches geprägt wird durch eine abwechslungsreiche meist bewaldete Kuppenlandschaft. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“.

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch die angrenzende kleinteiligen Einfamilienhausbebauung mit privaten Gärten in der Ortslage Großnaundorf im Osten und Westen sowie der umgebenden Hügellandschaft mit landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen.

Der Geltungsbereich selbst wird geprägt durch eine relativ ebene Lage und den Offenlandcharakter der Wiesen- und Ackerflächen. Vom Plangebiet aus eröffnen sich wunderbare Blicke auf die umliegenden Höhenzüge.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zwischen kleinteiliger Einfamilienhausbebauung und angrenzender Landschaft sollte sich die zukünftige Bebauung bzw. Nutzung in die Umgebung einfügen und die vorhandene Struktur und Abfolge der Ortsgliederung nicht stören. Durch standortgerechte Eingrünungsmaßnahmen kann ein Übergang zur Landschaft geschaffen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.

### Erholung

Der Vorhabensbereich ist extensiv genutztes Dauergrünland mit einem Feldweg, der an die Nordstraße anschließt. Er wird durch Spaziergehende genutzt und ist somit für die Erholung von Bedeutung, wenn auch nur in geringfügigem Umfang.

Fassung vom 08.08.2025

### 8.3 Konfliktanalyse

Die umweltwirksamen und ökologischen Auswirkungen infolge der geplanten Bebauung werden allumfassend im Umweltbericht abgehandelt. Hieraus wurden entsprechende naturschutzfachliche Konflikte für die einzelnen Schutzgüter abgeleitet, welche zudem in der Bestandsbewertung in Anlage 2 grafisch aufgezeigt werden.

Tab.6: Konflikte durch den Eingriff von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Nummer	Konflikt	Beeinträchtigte Schutzgüter
<b>Konflikt 1 / K1</b>	Umwandlung des Biotoptyps extensiv genutztes Dauergrünland in private Wohnbaufläche / Überbauung / Straße	Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Arten, Landschaftsbild im Bereich Versiegelung Fläche
<b>Konflikt 2 / K2</b>	Umwandlung des Biotoptyps intensiv genutztes Dauergrünland in private Wohnbaufläche / Überbauung / Straße	Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Arten, Landschaftsbild im Bereich Versiegelung Fläche
<b>Konflikt 3 / K3</b>	Umwandlung des Intensiv genutzter Acker in private Grünfläche (Obstwiese) / Straße	Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Biotope und Arten, Landschaftsbild im Bereich Versiegelung Fläche
<b>Konflikt 4 / K4</b>	Abriss der Gebäude	Beeinträchtigung der Schutzgüter Fauna / Avifauna

### 8.4 Grünordnerisches Konzept

Die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen sollen die zukünftige Durchgrünung des Plangebietes und eine landschafts- bzw. ortsbildgerechte Einbindung des Wohngebietes in die vorhandenen Siedlungsstrukturen ermöglichen und die Vorgaben des Flächennutzungsplanes erfüllen.

Zusätzlich soll der Flächenverbrauch im Plangebiet durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche je Grundstück minimiert werden. Die Bebauung soll sich durch enggefasste Baufenster, vorgegebene Flächen für Stellplätze sowie die Begrenzung der Traufhöhen in die Örtlichkeit einfügen.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen vollziehen die Eingriffsregelung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Schutz, die Pflege und die Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft werden auf Bundes- und Landesebene im Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13ff. BNatSchG) und im Sächsischen Naturschutzgesetz (§§ 8ff. SächsNatSchG) definiert. Im Grünordnungsplan werden Maßnahmen formuliert, die durch die Übernahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan rechtskräftig werden.

Auf dem derzeit als Grünfläche genutzten Flurstück ist die Entwicklung eines Wohnbaugebietes beabsichtigt. Das Baukonzept sieht mit der Errichtung von 14 Einfamilienhäusern eine maßvolle Ergänzung und Erweiterung der angrenzenden Siedlungsstrukturen vor.

Im Grünordnerischen Konzept ist vorgesehen, den nördlichen Bereich des Flurstücks zwischen Wohnbaufläche und offener Landschaft als Grünfläche auszuweisen. Hier ist die Anlage einer Obstwiese, die als Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dient, vorgesehen. Die Grünfläche mit (Obst-)Baumbestand schafft einen Übergang von der Wohnbebauung zur offenen Landschaft. Zusätzlich ist eine Heckenpflanzung aus naturnahen Gehölzen an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Diese schafft eine Abgrenzung zur angrenzenden offenen Landschaft sowie zu den anderen Grundstücken und bietet Lebensraum für Flora und Fauna. Straßengeleitend und in den privaten Wohngrundstücken sind Baumpflanzungen umzusetzen. Die südöstliche Grünfläche wird als private Grünfläche ausgewiesen und ist der Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet. Mit diesen Maßnahmen wird eine Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes angestrebt und ein Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft geschaffen.

Fassung vom 08.08.2025

Zu den Begrünungsmaßnahmen ist zusätzlich vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern und befestigte Flächen auf den privaten Wohngrundstücken wasserdurchlässig zu gestalten. Diese Maßnahmen sollen den Schutzgütern, Boden, Wasser, Klima zugutekommen.

## 8.5 Bilanzierung des ökologischen Ausgleichs

### 8.5.1 Gesetzliche Grundlagen

Nach § 14 bis § 17 BNatSchG und § 9 bis § 12 SächsNatSchG ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich erforderlich. Ein Bebauungsplan stellt keinen Eingriff im Sinne des BNatSchG dar, jedoch schafft er in der Regel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Demzufolge ist die Eingriffsregelung zu beachten und der Eingriff durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Durch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist die ausreichende Kompensation im Sinne der Belange von Natur und Landschaft nachzuweisen. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung berücksichtigt. Aus den Ergebnissen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nach § 18 BNatSchG sind Eingriffe, die im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen stehen, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, gelten die § 14 bis § 17 BNatSchG unbenommen.

### 8.5.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Entsprechend § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden und dadurch der Eingriff auf ein Mindestmaß zu beschränken. Entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Beseitigung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durchzuführen. Auf diese Art und Weise wird das Vorhaben optimiert.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Folgende Maßnahmen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind zu beachten und werden über Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan umgesetzt.

Tab.7: Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Code	Bezeichnung	Beschreibung
V1	Bauzeitenregelung (vgl. V1 - Beseitigung der Gartenlauben außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit der Avifauna; Fachbeitrag Artenschutz nature concept)	Zum Schutz europäischer Vogelarten hat der Abbruch der Gebäude, die Baufeldfreimachung sowie der Baubeginn außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01.09.-28.02. zu erfolgen. Sollte eine Beseitigung während der Brutzeit erforderlich werden, so ist im Rahmen einer Vorortbegehung nachzuweisen, dass keine aktuellen Lebensstätten betroffen sind.
V2	Gehölzschutz	Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Code	Bezeichnung	Beschreibung
V3	Baustelleneinrichtung / Optimierung Bauablauf	Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu beschränken und auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Vorhandene Straßen und sonstige befestigte Flächen sind vorrangig für Bauverkehr und Baustelleneinrichtung zu nutzen.  Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vögel vermieden werden.
V4	Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen / Minimierung von versiegelten Flächen	Übermäßige Flächenversiegelungen sind zum Zwecke des Erhalts der Bodenfunktion und der Neubildung des Grundwassers zu vermeiden. Diese Vorgaben lassen sich durch Einschränkung der bauplanungsrechtlich möglichen Grundflächenzahl (GRZ) erreichen. Zur Beschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke im Wohngebiet wurde eine nach Grundstücksgrößen und Nutzungsarten differenzierte GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Zudem sind Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw.- Größe von Nebenanlagen, Garagen etc. möglich. Befestigte Flächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig bzw. mit Sickerfugen herzustellen. Es gilt der Grundsatz möglichst geringer Flächenversiegelung.
V5	Niederschlagswasserbewirtschaftung	Zum Zwecke der Neubildung des Grundwassers und zur positiven Beeinflussung des Kleinklimas ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von allen befestigten Flächen und Dächern an Ort und Stelle breitflächig über wasserdurchlässige Beläge, über die angrenzenden Grünflächen über Mulden-Systeme und Mulden-Rigolen-Systeme bzw. über unterirdische Rigolensysteme vollständig zurückzuhalten, zu verwerten, zu verdunsten und zu versickern.
V6	Vermeidung von Schadstoffeinträge in das Grundwasser	Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Schadstoffeintrag in die unterlagernden Böden und ins Grundwasser ist auf eine Einleitung von Niederschlagswässern in den Untergrund über Versickerungsanlagen im Bereich anthropogener Auffüllungen zu verzichten.

**8.5.3 Ausgleich / Ersatz**

Den unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen werden demnach Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet mit dem Ziel, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Planungsraum gleichwertig wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Wenn dies nicht durchführbar ist, sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sollen außerhalb des Planungsraumes, wenn möglich aber mit direktem Flächenbezug, die betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wiederherstellen.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sollen verschiedene Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden. Zum einen ist die Anlage einer Heckenpflanzung entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze zur offenen Landschaft vorgesehen. Im Übergang zwischen Wohnbebauung mit privaten Grünflächen zur offenen Landschaft ist eine Obstwiese mit einheimischen Obstgehölzen anzulegen. Auch sollen auf den privaten Wohnbauflächen Laubgehölze oder Obstbäume gepflanzt werden, um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen.

**8.5.4 Quantitative Bilanz**

Die Bewertung der geplanten Nutzungen (SOLL-Zustand) resultiert aus der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ [SMUL 2003]. Die Einstufung nach Bedeutungsklassen erfolgt mit Hilfe des Biotopwertes (Erhalt Bestandsstrukturen) bzw. Planungswertes (geplante Nutzungen).

Tab.8: Biotopbewertung in der Planung (IST-Zustand)

<b>Biotop-code</b>	<b>Biototyp / Nutzung IST</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertpunkte</b>
06	Grünland				
06.02.200	Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	ehemalige Kleingartenanlage, Wiese mit mehrschüriger Mahd; Standort frisch, keine geschützten Pflanzenarten	12	6.195	74.336
06.03.200	Intensiv genutzte Grünland frischer Standorte	ehemalige Kleingartenanlage, Fläche für Hühnerhaltung im Freien	10	1.600	16.000
09	Fels-, Gesteins- und Rohbodenbiotope				
09.07.120	Unbefestigter Feldweg	Feldweg im Grünland und als Wanderweg; teilversiegelt	6	1.229	7.372
10	Ackerland, Gartenbau und Sonderkulturen				
10.01.200	Intensiv genutzter Acker		5	1.686	8.429
11	Siedlungsbereiche, Infrastruktur und Industrieanlage				
	Gebäude	Gebäudereste der ehemaligen Kleingartenanlage, Unterstände Weide; versiegelt	0	153	0
11.01.410	Einzelhaussiedlung mit Garten mit waldartigem Baumbestand > 30% Deckung	Garten mit Gehölzbestand (Kiefern / Eichen) und Gartenhäuschen, Nutzung als Freizeitgarten und Hühnergarten	9	1.182	10.638
11.04.130	Befestigter (versiegelter) Weg	Nordstraße, asphaltiert; versiegelt	0	87	0
<b>Summe / Gesamtwert IST-Zustand</b>				<b>12.131</b>	<b>116.775</b>

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Tab.9: Biotopbewertung in der Planung (SOLL-Zustand)

Biotop-code	Biotoptyp / Nutzung Soll	Beschreibung	Biotopwert	Größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
02	Grünland				
02.02.100	Laub-Gehölzhecke	Hecke auf privater Wohnbaufläche zur offenen Landschaft aus heimischen Arten (PG2) (Ausgleichsmaßnahme)	18	420	7.560
02.02.430	Einzelbaum Neu*	Laubbäume, Obstgehölze PG1 + PG3 (20 m <sup>2</sup> je Baum) (Ausgleichsmaßnahme)	20	660	13.200
10	Ackerland, Gartenbau und Sonderkulturen				
10.03.000	Obstwiese, extensiv genutzt	Private Grünfläche - Obstwiese extensiv und naturnah bewirtschaftete Fläche mit einheimischen Gehölzen (Ausgleichsmaßnahme)	22	1.631	35.882
11	Siedlungsbereiche, Infrastruktur und Industrieanlage				
11.01.410	Allgemeines Wohngebiet	mit GRZ von 0,4 und Versickerungsflächen (ohne Heckenpflanzung)	7	7.137	49.959
11.01.410	Einzelhaussiedlung mit Garten mit waldartigem Baumbestand > 30% Deckung	Garten mit Gehölzbestand (Kiefern / Eichen) und Gartenhäuschen, Nutzung als Freizeitgarten und Hühnergarten	9	1.182	10.638
11.04.130	Befestigter (versiegelter) Weg / Straße	öffentliche Straße - Birkenweg, Asphalt mit Randstreifen Schotter / Rasen	0	1.761	0
<b>Summe / Gesamtwert SOLL-Zustand</b>				<b>12.131</b>	<b>116.819</b>

\* Die Fläche der Einzelgehölze wird nicht in die Gesamtsumme der Flächen aufgenommen, jedoch in die Bilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle ist der Kompensationsbedarf dargestellt.

Tab.10: Bilanzierung der Bewertung vor und nach dem Eingriff nach Handlungsempfehlung Sachsen

Berechnung des Eingriffs im gesamten Plangebiet	Punktwert
Gesamtsumme Punktwerte vor Eingriff (Biotopwert)	116.775
Gesamtsumme Punktwerte nach Eingriff (Planungswert)	116.819
<b>Differenz Punktwerte vor Eingriff zu nach Eingriff</b>	<b>464</b>

Die Ausgangswertigkeit der Biotope im Plangebiet wird mit 116.775 Punkten nach der Handlungsempfehlung eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Begrünungsvorgaben im Plangebiet wird das Plangebiet eine Wertigkeit von 116.819 Wertpunkte nach vollständiger Realisierung des Bauvorhabens aufweisen. Entsprechend der Eingriffsbewertung im Grünordnungsplan verbleibt nach Umsetzung des Planungsvorhabens und aller Pflanzgebote und Maßnahmen ein **Überschuss von 464 Wertpunkten**.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, können durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit den Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen und ersetzt werden.

---

Fassung vom 08.08.2025

### **8.5.5 Verbal-argumentative Bilanz**

Es entsteht ein Wohngebiet, baurechtlich im Sinne eines Allgemeines Wohngebietes, von ca. 7.557 m<sup>2</sup> Größe, innerhalb dessen maximal 14 Grundstückspartellen maximal zu 40 + 20 Prozent (Überschreitung) tatsächlich überbaut bzw. versiegelt werden. Die maximale Überbauung / Versiegelung in dem Wohngebiet beläuft sich auf 4.534 m<sup>2</sup>. Die übrige Fläche von ca. 3.023 m<sup>2</sup> ist als unbebaute Fläche zu begrünen und bepflanzen.

Der Ausgleich des Verlustes von Biotopflächen erfolgt über die Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Plangebiet sind keine Bäume sowie andere Gehölzstrukturen vorhanden.

An die Wohnbaufläche grenzt eine private Grünfläche als Übergang zwischen Wohnbaufläche und offener Landschaft an. Auf dieser privaten Grünfläche ist vorgesehen, eine Obstwiese anzulegen. Dabei ist je 100 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ein hochstämmiges Obstgehölz (alte Sorten) anzupflanzen – es ist von mindestens **16 Neupflanzungen** auszugehen. Innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen sind pro Wohnbaugrundstück mind. zwei Laubbäume (insgesamt mindestens **28 Neupflanzungen**) zu pflanzen. Der Straßenraum der Planstraße A ist mit Laubbäumen zu gliedern (insgesamt **5 Neupflanzungen**). Entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze zu Wohnbebauung und offener Landschaft ist eine Laubgehölz-Hecke mit einheimischen Sträuchern mit einer Breite von mindestens 1,50 m (Größe ca. 420 m<sup>2</sup>) zu pflanzen.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beläuft sich zusammen mit der Verkehrsfläche (Planstraße A + Nordstraße - ca. 1.761 m<sup>2</sup>) und der privaten Grünflächen (2.813 m<sup>2</sup>) auf insgesamt 12.131 m<sup>2</sup>.

Nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen wird demnach der Allgemeinen Wohnbaufläche ein Planungswert von 7 zugeordnet, da es sich um Einzelhausbebauung mit Gärten handelt. Die Gehölzpflanzungen (Hecken) werden mit einem Planungswert von 18, die Einzelgehölze mit einem Planungswert von 20 und die extensive Obstwiese mit einem Planungswert von 22 eingestuft. Die vollversiegelten Verkehrsflächen haben keinen Biotopwert. Die geplanten Gehölzpflanzungen bzw. Pflanzfestsetzungen wurden in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz eingerechnet.

Der vorgesehene Eingriff ist innerhalb des Plangebiets vollständig ausgleichbar. Es besteht nach Realisierung der geplanten Maßnahmen kein Kompensationsbedarf, welche mittels externer Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müsste. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind hinreichend und geeignet, um die entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren.

### **8.5.6 Kompensation von Bodenversiegelung**

Durch das Planvorhaben wird das vorhandene Bodenprofil durch Versiegelung und Teilversiegelung gestört. Dadurch kommt es zum Verlust der biologisch aktiven Bodenoberfläche. Mit der vorliegenden Planung werden die derzeit bestehenden Bodenverhältnisse und Vorbelastungen berücksichtigt.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Tab.11: Versiegelungsbilanz

<b>Versiegelung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Prozent in %</b>
Plangebiet gesamt	12.131	
<b>Bestand - Versiegelung gesamt [Summe]</b>	<b>1.161</b>	<b>9,57</b>
Sonstiges extensiv genutztes Grünland frischer Standorte	0	0,00
Intensiv genutzte Grünland frischer Standorte	0	0,00
Unbefestigter Feldweg; teilversiegelt	921	7,60
Intensiv genutzter Acker	0	0,00
Gebäude	153	1,26
Garten- und Grabeland	0	0,00
Befestigter (versiegelter) Weg; vollversiegelt	87	0,72
<b>Planung - Versiegelung gesamt [Summe]</b>	<b>6.295</b>	<b>51,89</b>
Laub-Gehölzhecke	0	0,00
Einzelbaum Neu	0	0,00
Obstwiese, extensiv genutzt	0	0,00
Allgemeines Wohngebiet [nur Anteil überbaute Fläche zzgl. zulässiger Überschreitung (GRZ 0,4 -0,6)]	4.534	37,38
Garten- und Grabeland (Private Gärten)	0	0,00
Befestigter (versiegelter) Weg / Straße (vollversiegelt)	1.761	14,52
<b>Bilanz - Versiegelung gesamt [Summe]</b>	<b>5.134</b>	<b>41,51</b>
Bestand	1.161	9,57
Planung	6.295	51,89

Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung, der bestehenden Bodenverhältnisse und der Vorbelastungen wird eine Fläche von **5.134 m<sup>2</sup>** zusätzlich versiegelt.

Mit der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen i.V.m. dem Entsiegelungserlass des SMUL werden Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen bei Versiegelung als prioritäre Ausgleichsmaßnahme empfohlen. Es ist in erster Linie nach Entsiegelungsmaßnahmen im Umkreis des Eingriffsortes zu suchen. Ausnahmen vom Primat des Ausgleichs durch Entsiegelung sind möglich, wenn der räumliche Bezug der Entsiegelungsmaßnahmen zum Eingriff nicht gegeben ist (vgl. § 9 Abs. 3 SächsNatSchG).

Wenn ein Ausgleich durch Entsiegelung nicht möglich ist, kann ersatzweise die Verbesserung der Bodenfunktion geprüft werden. Dies kann durch Nutzungsextensivierungen erfolgen, in dem die Bodennutzung durch Tiere, Landwirtschaft, Düngemiteleintrag etc. aufgegeben wird oder durch Änderung der Nutzungsintensität (z.B. extensive Wiese statt Acker) eine Möglichkeit zur Aufwertung der Bodenfunktion gegeben wird.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Anpflanzung von Gehölzen. Sträucher und Bäume durchwurzeln den Boden und lockern ihn damit auf. Durch die Bäume und Sträucher kann nachhaltig das Bodenleben sowie das Bodengefüge einschließlich der Wasser- und Nährstoffversorgung verbessert werden. Zudem tragen Sie zur Begrenzung der Wind- und Wassererosion und zum Temperatenausgleich bei. Damit sind auch Baum- und Strauchpflanzungen geeignet, das Schutzgut Boden aufzuwerten oder Eingriffe in den Boden zu kompensieren.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Der Gemeinde Großnaundorf und dem Flächeneigentümer liegen keine Entsiegelungsflächen im Umkreis des Eingriffsortes zur Kompensation für die Neuversiegelung vor.

Im Vorhabengebiet selbst kann jedoch durch Nutzungsextensivierung bzw. Änderung der Nutzungsintensität der Ackerfläche die Bodenfunktion ersatzweise verbessert werden. Dies kann als anteiligen Ersatz für Bodenversiegelung angerechnet werden. Durch Baum- und Strauchneupflanzungen im Plangebiet können weitere Eingriffe in den Boden kompensiert werden. Dabei wird ein Ausgleichsverhältnis von einem Baum je 50 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung als Kompensationsmaß angesehen. Neben den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben Sie zudem positive Auswirkungen auf Tierarten, Klima und Lufthygiene sowie das Landschafts- und Ortsbild. Bei einer Strauchpflanzung wird ein Verhältnis von 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung angesetzt. Es sind heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen.

Tab.12: Gegenüberstellung Kompensation der Versiegelung

	<b>Kompensation</b>
Neuversiegelung im Gebiet	5.134 m <sup>2</sup>
Gesamtkompensation im Gebiet	5.396 m <sup>2</sup>
Ersatz durch Nutzungsextensivierung	1.686 m <sup>2</sup>
Ersatz durch 49 Baumneupflanzungen (PG1, PG3 und M1) 1 Baum je 50 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	2.450 m <sup>2</sup>
Ersatz durch 630 Strauchneupflanzungen (PG2) 1 Strauch je 2 m <sup>2</sup> Neuversiegelung 420 m <sup>2</sup> Strauchpflanzung à 1,5 Strauch/m <sup>2</sup> = 630 Sträucher	1.260 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibender Eingriff (Neuversiegelung)</b>	<b>-262 m<sup>2</sup></b>

Durch die Extensivierung der Ackerfläche (Ausgleichsmaßnahme M1) sowie die Baum- und Strauchneupflanzungen im Gebiet können die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen bzw. Entsiegelungsmaßnahmen notwendig.

**8.6 Festsetzung zu grünordnerischen Maßnahmen**

Die vorgeschlagenen Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen werden, soweit sie rechtlich festsetzbar und geeignet sind, in den Bebauungsplan übernommen und damit rechtsverbindlich. Grundlegende Zielstellung ist, die bauliche Nutzung weitestgehend verträglich in die vorhandene Situation einzupassen (städtebauliche und gestalterische Aspekte) und durch Maßnahmen die Wirkungen auf den Naturhaushalt zu begrenzen (ökologische Aspekte).

An dieser Stelle werden neben den Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz auch solche, die den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima zugutekommen, aufgeführt und anschließend begründet.

**Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Vorgaben zur wasserdurchlässigen Gestaltung von überbaubaren Flächen**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für die Erschließung, Wege und Zufahrten, für Stellplätze oder für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO benötigt werden, sind im Wohngebiet als Grünfläche bzw. Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Gärten bzw. Vorgärten sind unversiegelt zu belassen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

(Schottergärten), sind unzulässig.

Alle Wege, Terrassen, offenen Stellplätze und sonstigen befestigten Flächen sind teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenteil der Pflasterflächen von Wegen und Fahrgassen hat mindestens 10 % zu betragen, der Fugenteil der Pflasterflächen von Stellplätzen hat mindestens 30 % zu betragen.

*Begründung:*

*Um die Zielsetzungen des Naturschutzes, des Bodenschutzes, des Klimaschutzes und der Stadtgestaltung umzusetzen aber auch zur Sicherung einer hohen Durchgrünung im Wohngebiet und der Einordnung in die umgebende Siedlungsstruktur wird die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen geregelt und Vorgaben zur wasserdurchlässigen Gestaltung sowie zur gärtnerischen Anlage der Flächen gemacht. Damit soll das Ortsbild gestärkt und eine entsprechende Durchgrünung erreicht werden.*

**Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist, unter Beachtung des Arbeitsblatts DWA-A 138, vollständig auf den Grundstücken zu versickern, auf denen es anfällt. Die Differenz, der auf den befestigten Flächen des Grundstückes anfallenden Regenwassermengen zwischen den 30-jährigen Regenereignis und dem 5-jährigen Berechnungsregen sind schadlos am Ort des Anfalls zurückzuhalten und gedrosselt in das Grundwasser einzuleiten (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).

Bei Versickerung des auf allen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (Durchlässigkeitsbeiwert) standortgenau pro Grundstück durch Versickerungsversuch mit einer Grundfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> bis in den versickerungsfähigen Horizont anzulegen, zu prüfen und zu dokumentieren. Die Dokumentation des Versickerungsversuchs ist mit der rechnerischen Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes dauerhaft aufzubewahren. Die Versickerungsanlage ist entsprechend den ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten zu dimensionieren.

*Begründung:*

*Das anfallende Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den jeweiligen Grundstücken vollständig zu versickern, da kein Regenwasserkanal im Plangebiet und seiner Umgebung vorliegt und keine Einleitung in den Vorfluter Mittelwasser möglich ist. Eine Einleitung des Niederschlagswassers von privaten Grundstücken in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort stellt die Vorzugsvariante der Niederschlagswasserbeseitigung dar, da auf diesem Weg durch Verdunstung und Grundwasserneubildung der Erhalt des regionalen Wasserhaushalts gefördert wird.*

*Mit dieser Festsetzung sollen die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima minimiert werden. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme.*

**Entwicklung einer Obstwiese – Maßnahme M1**

Innerhalb der als M1 gekennzeichneten Fläche ist eine Wiese mit Obstgehölzen (alte regionale Hochstamm-Obstsorten), Pflanzqualität 3xv., StU 14-16 cm der Pflanzliste alte regionale Hochstamm-Obstgehölze zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangener 100 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Obstgehölz zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch Gleichartige zu ersetzen.

Die Wiese ist als bienen- und insektenfreundliche Blühwiese anzulegen und fachgerecht zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Beweidung als Standweide ist nicht zulässig. Eine Behandlung mit Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Bioziden sowie Gülle ist nicht zulässig.

Die Fläche und die darauf ausgeführte Maßnahme sind als Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Pflanzliste - alte regionale Hochstamm-Obstsorten

- Apfelsorten: Alkmene, Albrechtsapfel, Berlepsch, Brettacher, Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Rote Sternrenette, Jonagold, Elstar
- Birnsorten: Conferencebirne, Große Petersbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Gute Graue, Clapp's Liebling
- Süßkirschensorten: Morellenfeuer, Saphir
- Pflaumensorten: Nancy, Hauszwetschge, Wangenheims Früh

Begründung

*Die Anlage einer Obstwiese dient als Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens im Planungsraum. Die Baumpflanzungen dienen der Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades des Plangebietes, der Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich der Versiegelung des Bodens.*

*Bäume als Strukturelemente schaffen ein harmonisches Landschaftsbild innerhalb von Siedlungsflächen und haben eine wichtige Bedeutung für das Potenzial des Grünsystems. Heimische Gehölze dienen als Trittsteinbiotop und besitzen wertvolle ökologische Funktionen - u. a. als Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten. Die Obstwiese schafft einen landschaftsgerechten Übergang von der Wohnbebauung zum angrenzenden Wald.*

*Die Pflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus.*

**Straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen entlang der Planstraße A - Pflanzgebot 1 (PG1)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind insgesamt 5 Laubbäume als Hochstamm, 3xv., 16-18 cm Stammumfang zur Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Es ist eine Art der Pflanzliste 1 zu verwenden. Je Baum ist ein offenes Pflanzbeet von mind. 9 m<sup>2</sup> freizuhalten und mit Bodendeckern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen einzusäen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Pflanzliste 1 - heimische und standortgerechte BaumartenGroß- und mittelgroßkronige Baumarten:

Acer pseudoplatanus	<i>Bergahorn</i>
Acer platanoides	<i>Spitzahorn</i>
Betula pendula	<i>Sandbirke</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Fraxinus excelsior	<i>Gemeine Esche</i>
Prunus avium	<i>Kirsche</i>
Prunus padus	<i>Traubenkirsche</i>
Quercus petraea	<i>Traubeneiche</i>
Quercus robur	<i>Stieleiche</i>
Sorbus aucuparia	<i>Eberesche</i>
Tilia cordata	<i>Winterlinde</i>
Ulmus glabra	<i>Bergulme</i>
Ulmus minor	<i>Feldulme</i>

Kleinkronige Baumarten:

Crataegus laevigata	<i>Weißdorn</i>
Crataegus monogyna	<i>Rotdorn</i>
Prunus padus	<i>Traubenkirsche</i>
Pyrus ssp.	<i>Birne, einheimische Sorten</i>
Sorbus aucuparia	<i>Eberesche</i>
Obstgehölze Hochstamm	

Pflanzliste 3- Pflanzempfehlung für Bodendecker

Calluna vulgaris	<i>Sommerheide</i>
Cotoneaster spec.	<i>Zwergmispel</i>

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Hedera helix	<i>Gemeiner Efeu</i>
Hypericum spec.	<i>Johanniskraut</i>
Potentilla fruticosa (Sorten)	<i>Fingerstrauch</i>
Rosa - Hybriden	<i>Bodendeckerrosen</i>
Spiraea decumbens	<i>Zwergspiere</i>
Vinca minor	<i>Kleinblättriges Immergrün</i>

*Begründung*

*Entlang der Planstraße A sind auf der in der Planzeichnung verorteten Stellen 5 Bäume straßenbegleitend vorgesehen. Die Baumneupflanzungen dienen der Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades des Plangebietes und als Ausgleich des Planvorhabens im Gebiet.*

*Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen stellen identitätsprägende Elemente und gliedernde Strukturen im Freiraum dar. Das Landschaftserleben und das Wahrnehmen von Jahreszeiten werden intensiviert. Die Pflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus und mindern die Sonneneinstrahlung auf die Straßen- und Wegeflächen. Dadurch tragen die Gehölze zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen als Strukturelemente haben zudem eine wichtige Bedeutung für das Potenzial des Grünsystems. Heimische Gehölze dienen als Trittsteinbiotop und besitzen wertvolle ökologische Funktionen - u. a. als Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten.*

**Anpflanzen von Strauchhecken auf privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 2 (PG2)**

An der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Hecken mit einer Mindestbreite von 1,50 m zu pflanzen. Die Hecke ist als mindestens zweireihige Hecke aus Sträuchern Pflanzqualität 3triebzig, 60-100 cm Höhe, Pflanzdichte von 1,5 Stück pro m<sup>2</sup> zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten aus regionalem Anbau aus nachfolgender Liste zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Eine künstliche Beleuchtung der Heckenpflanzung ist nicht zulässig.

Die Fläche und die darauf ausgeführte Maßnahme sind als Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Pflanzliste 2 - heimische und standortgerechte Straucharten

Carpinus betulus	<i>Hainbuche als geschnittene Hecke</i>
Cytisus scoparius	<i>Besenginster</i>
Corylus avellana	<i>Haselnuss</i>
Crataegus laevigata	<i>Weißdorn</i>
Crataegus monogyna	<i>Rotdorn</i>
Euonymus europaeus	<i>Pfaffenhütchen</i>
Genista tinctoria	<i>Färberginster</i>
Prunus spinosa	<i>Schlehe (nur Südseite)</i>
Rosa canina / rubiginosa	<i>Wildrosen</i>
Rhamnus frangula	<i>Faulbaum</i>
Sambucus nigra	<i>Schwarzer Holunder</i>
Sambucus racemosa	<i>Hirschholunder</i>
Salix aurita	<i>Ohrweide</i>
Viburnum opulus	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

*Begründung*

*Um eine Durchgrünung des Wohngebietes und eine Vernetzung mit der offenen Landschaft zu sichern, werden Heckenpflanzungen entlang der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Hecke soll bedeutsame ökologische Funktionen - u. a. als Trittsteinbiotop, Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten - übernehmen. Zudem soll dieses kleinräumige Strukturelement zur Durchgrünung und zum Lärmschutz innerhalb des Plangebietes beitragen.*

*Die naturnahen Pflanzflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus und verbessern das Angebot an Ruhe- und Bruthabitaten vorkommender europäischer Vogelarten.*

**Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 3 (PG3)**

Auf den privaten Wohnbauflächen sind mindestens zwei Laubbäume (Hochstamm, 3xv, StU 14-16 cm) je Grundstück zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

Die Fläche und die darauf ausgeführte Maßnahme sind als Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens innerhalb des Plangebietes zugeordnet.

*Begründung*

*Die Baumneupflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen dienen der Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens.*

*Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen stellen identitätsprägende Elemente dar. Als Strukturelemente schaffen Gehölze ein harmonisches Landschaftsbild innerhalb von Siedlungsflächen und haben eine wichtige Bedeutung für das Potenzial des Grünsystems. Heimische Gehölze dienen als Trittsteinbiotop und besitzen wertvolle ökologische Funktionen - u. a. als Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten. Die Pflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus.*

Pflanzliste 1 - heimische und standortgerechte BaumartenGroß- und mittelgroßkronige Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Kleinkronige Baumarten:

Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Rotdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus ssp.	Birne, einheimische Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstgehölze Hochstamm	

---

Fassung vom 08.08.2025

## **9 Begründung der Festsetzungen**

### **9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

#### **9.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

##### Bauliche Nutzung

(Festsetzung I 1.1 und zeichnerische Festsetzung)

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Nutzungsarten, die sich mit dem Charakter des Gebietes nicht vereinbaren lassen und zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, werden ausgeschlossen. Dazu zählen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### **9.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

##### Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

(zeichnerische Festsetzung)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse. Im Wohngebiet (WA) wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke, aber auch zum verträglichen Einfügen in die umgebende Bebauungsstruktur einheitlich eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von maximal 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im südlichen Bereich mit zwingend II sowie im nördlichen Bereich mit maximal II festgesetzt. Daraus resultiert, dass entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen im südlichen Bereich 2 geschossig und im nördlichen Bereich 1- bis 2-geschossig gebaut werden kann. Dies entspricht der bisherigen Umgebungssituation und ermöglicht eine städtebauliche Entwicklung im Sinne des Gebietscharakters (lockere Einfamilienhausbebauung sowie partiell dörfliche Bebauungsstruktur).

Durch die Festsetzung entwickelt sich nach Norden eine Staffelung der Bebauung von höheren zu niedrigeren Gebäuden, so dass sich diese durch die Staffelung in das Landschaftsbild einfügen.

##### Festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und Höhe baulicher Anlagen

(Festsetzung I 2.1 und I 2.2)

Die Regelungen zur maximalen Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens sowie zu den Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA sichern eine verträgliche Einordnung der Baukörper in das Baufeld, zu den Nachbargebäuden und in das vorhandene Gelände.

Für die Traufhöhen mit absolutem Höhen wurde als Bezugspunkt die Höhenangabe zur ausgebauten Verkehrsfläche angegeben. Der Bezug der Höhenangabe wurde gewählt, um übermäßige Anschüttungen oder Abgrabungen auf den Baugrundstücken zu verhindern.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll eine landschaftsraumgerechte Maßstäblichkeit und Einordnung der geplanten Wohngebäude gewährleistet sowie ein sensibler Übergang in den offenen Landschaftsraum gestaltet werden.

---

Fassung vom 08.08.2025

### **9.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

#### Baugrenzen, Bauweise, Baugrundstücke und Wohneinheiten

(zeichnerische Festsetzung, Festsetzung I 3.1, I 3.2)

Die Festsetzungen zu Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen haben erheblichen Einfluss auf die Gestaltung eines Baugebietes.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand von Großnaundorf wird zur Gewährleistung eines harmonischen Übergangs von Bebauung zum offenen Landschaftsraum eine aufgelockerte Baustruktur gesichert. Dazu wird im Geltungsbereich die ausschließliche Zulässigkeit der offenen Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zusätzlich werden die Gebäudelängen und -tiefen begrenzt.

Im Plangebiet können maximal 14 Wohnbauplätze errichtet werden, um eine übermäßige Verdichtung des Gebietes zu vermeiden und die Wohnbaugrundstücke ausreichend groß zu gestalten. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Baugrenzen definieren das maximal zu bebauende Baufeld mit Gebäuden zur Wohnnutzung. Die Baugrenzen werden großzügig festgesetzt, um durch die variablen Möglichkeiten der Gebäudeanordnung die gewünschte lockere Baustruktur zu erreichen. Die Baufenster gestatten durch ihre Ausmaße die Errichtung und Betreibung der vorgesehenen Nutzungen. Sie sind so gewählt, dass eine Mindestabstandsfläche von 3,00 m in Abstimmung zur Sächsischen Bauordnung allseits zu den vorhandenen und geplanten Flurstücksgrenzen eingehalten wird. Zur Verkehrsfläche werden 5,00 m Abstand gewahrt.

Mit Eintrag der Firstrichtung wird die Stellung der baulichen Anlagen vorgegeben, um ein weitgehend einheitliches Straßenbild in Verbindung mit den Baugrenzen zu erreichen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung des Dachneigungswinkels von mind. 22,5° und max. 45° ist der weiteren Umgebungsbebauung Rechnung getragen. Ein ausgebautes Dachgeschoss ist möglich und auch gewollt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

(zeichnerische Festsetzung, Festsetzung I 3.3)

Für die überbaubare Grundstücksfläche werden Vorgaben durch Baugrenzen sowie die Nichtzulässigkeit bzw. Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung definiert.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(Festsetzung I 3.4)

Zur Sicherung einer hohen Durchgrünung des Wohngebietes, der Einordnung in die umgebende Siedlungsstruktur und in den Landschaftsraum wird die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen geregelt.

Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen wird bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen begrünt werden müssen. Damit soll das Ortsbild gestärkt und ein hoher Durchgrünungsgrad im Wohngebiet erreicht werden.

---

Fassung vom 08.08.2025

#### **9.1.4 Größe der Baugrundstücke**

##### Mindestgröße der Baugrundstücke

(Festsetzung I 4.1)

Dem Ortsbild und der bestehenden Bebauung folgend, wird für die Wohnbaugrundstücke eine Mindestgröße festgesetzt. Dies entspricht den in der Umgebung befindlichen Grundstücken. Damit werden neben der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung die lockere Bebauung und die Eigenart der Umgebung gestärkt sowie eine optimale Durchgrünung gewährleistet.

#### **9.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

(Festsetzung I 5.1, I 5.2)

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wie z.B. Garten- oder Gerätehäusern wird hauptsächlich auf das Baufenster beschränkt, um eine städtebauliche Ordnung und durchgehende Grünflächen zu gewährleisten. Um eine flexible Anpassung an die Nutzungsbedürfnisse zu ermöglichen, ohne den Gesamtcharakter zu verändern, können Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer bestimmten Grundfläche errichtet werden.

Die Zulässigkeit von offenen und überdachten Stellplätzen sowie Garagen wird auf die Baufenster und die gesondert gekennzeichneten Bereiche beschränkt, um eine städtebauliche Ordnung, durchgehende Grünflächen und die ökologische Wertigkeit der Freiflächen der Ortsrandlage im Übergang zur Landschaft durch möglichst geringe Versiegelung zu gewährleisten.

Um eine flexible Anpassung an die Nutzungsbedürfnisse zu ermöglichen, ohne den Gesamtcharakter zu verändern, können offene Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Offene Stellplätze dürfen dabei nicht die der Straße bzw. Grundstückszufahrt abgewandte Baugrenze überschreiten, damit die rückwärtigen Hausgärten vollumfänglich gärtnerisch genutzt werden können.

Zu beachten sind die Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung sowie die weiterhin getroffenen Maßnahmen zur Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen.

#### **9.1.6 Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderen Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### Öffentliche Verkehrsflächen

(zeichnerische Festsetzung)

Die Wohngebieterschließung ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße bindet an die Sportplatzstraße im Süden und an die Nordstraße im Norden an und erschließt das Plangebiet über eine zentrale von Süd nach Nord verlaufende Erschließungsachse.

#### **9.1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

##### Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(Festsetzung I 6.1)

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, da kein Regenwasserkanal bzw. eine Vorflut im Plangebiet und den angrenzenden Flächen anliegt und das Niederschlagswasser daher nicht

---

Fassung vom 08.08.2025

abgeleitet werden kann.

Für die Planung der Versickerungsanlagen ist die tatsächliche Sickerleistung des Bodens standortgenau pro Grundstück durch Versickerungsversuch mit einer Grundfläche von mindestens 1 m<sup>2</sup> zu prüfen oder in einem Gutachten nachzuweisen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist mit der rechnerischen Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes dauerhaft aufzubewahren. Sofern der Durchlässigkeitsbeiwert am Standort von den getroffenen Einschätzungen abweicht, ist die Dimensionierung der Versickerungsanlage zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach DWA-Regelwerk A 138 zu erfolgen. Dabei ist eine Beeinträchtigung von Dritten zu vermeiden und mit der Wahl eines ausreichenden Abstandes zu Gebäuden gemäß DWA-A 138 das/die Gebäude gegen Durchfeuchtung zu schützen. Die Einordnung auf dem Grundstück obliegt der Objektplanung. Der Hinweis zur Ermittlung der standortkonkreten Versickerungsfähigkeit ist zu beachten.

Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung für die Gartenbewässerung ist zulässig. Eine Einleitung des Niederschlagswassers von privaten Grundstücken in den öffentlichen Raum, auf Verkehrsflächen, auf benachbarte Grundstücke oder in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Zur Minderung von Abflussspitzen und Abflussmengen sind alle Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine Begrünung von Flachdächern kann auch zu einer Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser bzw. zur Minderung von Abflussspitzen und Abflussmengen beitragen.

### **9.1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen in Verbindung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(Festsetzung I 7.1)

Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist und / oder die dem Aufenthalt im Freien dient.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Private Grünfläche im Zusammenhang mit der Maßnahme für Natur und Landschaft M1 ist als Obstwiese zu entwickeln (*planungsrechtliche Festsetzung I 8.5*). Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln.

Private Grünflächen sind durch den Eigentümer oder durch ihn beauftragte Dritte zu pflegen und zu unterhalten.

### **9.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) sowie Artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Diese Festsetzungen zielen neben den oben genannten naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten Siedlungscharakters (Einzelhausbebauung mit Gärten), auf die Harmonisierung der Begrünung innerhalb des Gebietes und auf die optimale Einbindung des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

### **Regelungen zum Schutz von Arten**

Nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist es verboten, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit zu stören sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen. Um Verbotstatbestände durch Tötung einzelner Individuen bzw. durch Zerstörung von Lebensstätten entsprechend

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

§ 44 BNatSchG bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu vermeiden, werden artenschutzfachliche Maßnahmen in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Durch die vorgesehenen Maßnahmen werden für die genannten Arten und Artengruppen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen regeln die Bewirtschaftung und die Art des Bewuchses und stellen die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sicher. Bei dem Vollzug des Bebauungsplanes sind diese als Auflagen zu beachten. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht abwägbar, sie können nicht durch Ausnahmen oder Befreiungen aufgehoben werden

Bauzeitenregelung

(Festsetzung I 8.1)

Die Gefahr einer Tötung von Vögeln durch Abbruch der Gebäude sowie Baufeldfreimachung ist während der Brut- und Setzzeiten am größten. Aus diesem Grund ist aus artenschutzfachlicher Sicht die Baufeldfreimachung der in Anspruch zu nehmenden Flächen außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Diese Maßnahme dient dazu, eine Tötung von Individuen sowie die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten insbesondere der gebäude- und bodenbrütenden Vogelarten zu vermeiden.

Bei Abbruch der Gebäude oder Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraums sind entsprechende Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

(Festsetzung I 8.2)

Aufgrund der direkt angrenzenden offenen Landschaft sind im Plangebiet Maßnahmen zur Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen festgesetzt, um Kollisionen von Vögeln mit den Flächen zu vermeiden.

Bei Realisierung großflächiger Glasfassaden besteht generell die Gefahr, dass Vögel die Flächen nicht als Hindernisse erkennen und durch Aufprall zu Tode kommen. Vögel können zwar Hindernisse in der Natur leicht umfliegen. Reflektierende und durchsichtige Glasscheiben nehmen sie jedoch nicht wahr. Besonders wenn sich Gehölze in den Scheiben spiegeln oder sich hinter durchsichtigen Glaswänden (Verbindungsgänge) befinden, kommt es zu Kollisionen mit meist tödlichem Ausgang für die Vögel.

Das Kollisionsrisiko kann im Vorfeld durch einige planerische Maßnahmen gesenkt werden. Generell sollten Glasscheibenkonstruktionen jeglicher Art eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden. Dies kann gewährleistet werden, wenn auf verglaste Eckbereiche, transparente Balkongeländer und Glaskorridore verzichtet wird. Des Weiteren wird empfohlen anderweitige Materialien, wie geriffeltes, geripptes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes oder beklebtes Glas zu verwenden. Das Bekleben der Glasfassaden mit Greifvogelattrappen wird nach derzeitigem Wissensstand als weniger wirksame Alternative gesehen. Darüber hinaus wird empfohlen generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten, da durch die Spiegelung nicht vorhandene Habitatstrukturen vorgetäuscht werden (SCHMID et al. 2008) [MEP Plan].

Weiterführende Hinweise hierzu finden sich z.B. in folgenden Broschüren

- Vogelkollisionen an Glas vermeiden (Schweizerische Vogelwarte Sempach)
- Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schweizerische Vogelwarte Sempach)

Einsatz insektenschonender und fledermausgerechter Beleuchtungsmittel

(Festsetzung I 8.3)

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate- und Ruhestätten stellen wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar. Zur Vermeidung einer Anlockwirkung sollen für die nächtliche Beleuchtung Beleuchtungskörper verwendet werden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Untersuchungsgebiet

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

---

Fassung vom 08.08.2025

vermieden werden.

Gebäude sollen nicht angestrahlt und Hecken und Bäume nicht beleuchtet werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Außenanlagen auf ein Minimum zu reduzieren.

Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen (SCHMID et al. 2008, HUEMER et al. 2010, 2011). Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sollten solche mit dem Farbton „warmweiß“ Verwendung finden. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und ein horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden (GEIGER et al. 2007).

### Einfriedungen

(Festsetzung I 8.4)

Die Einfriedungen / Abgrenzungen sind so zu gestalten, dass sie artenschutzverträglich sind und keine Barrierewirkung für erdgebundenen Tierarten darstellen. Daher ist ein Abstand zwischen Einfriedung und Boden zu belassen oder alternativ Durchlässe einzubauen.

### **Regelungen zum Schutz von Biotopen und Landschaftsbild**

#### Entwicklung einer Obstwiese – Maßnahme M1

(Festsetzung I 8.5)

Die Anlage einer Obstwiese dient als Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens im Planungsraum. Die Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen dienen der Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades des Plangebietes, der Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich der Versiegelung des Bodens.

Bäume als Strukturelemente schaffen ein harmonisches Landschaftsbild innerhalb von Siedlungsflächen und haben eine wichtige Bedeutung für das Potenzial des Grünsystems. Heimische Gehölze dienen als Trittsteinbiotop und besitzen wertvolle ökologische Funktionen - u. a. als Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten. Die Obstwiese schafft einen landschaftsgerechten Übergang von der Wohnbebauung zum angrenzenden Wald.

Die Pflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus.

### **Regelungen zum Schutz von Boden und Wasser**

#### Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen

(Festsetzung I 8.6)

Um die negativen Auswirkungen auf Boden und Naturhaushalt durch die geplante Bebauung so gering wie möglich zu halten und den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und sonstige befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücke mit versickerungsfähigem Material auszuführen sind. Dazu zählen u. a. wasserdurchlässige Verbundsteine, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen und wassergebundene Decken. Der anstehende Boden lässt eine Versickerung zu.

Die Festsetzung dient der Minimierung der Flächenversiegelung und damit gleichzeitig dem Schutz von Wasserhaushalt, Boden und Klima. Die Maßnahme hat positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate.

---

Fassung vom 08.08.2025

### Gärten - Vorgärten

(Festsetzung I 8.7)

Um die negativen Auswirkungen auf Boden, Naturhaushalt und Klima durch die geplante Bebauung so gering wie möglich zu halten und den oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Vorgärten unversiegelt zu belassen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. „Schottergärten“ sind nicht zulässig, da diese den Zielsetzungen des Naturschutzes, des Bodenschutzes, des Klimaschutzes und der Stadtgestaltung zuwiderlaufen.

#### **9.1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation des Eingriffs getroffen. Dazu zählen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Diese Festsetzungen zielen neben den oben genannten naturschutzfachlichen Aspekten auf die Erreichung des gewünschten Siedlungscharakters (Einzelhausbebauung mit Gärten), auf die Harmonisierung der Begrünung innerhalb des Gebietes und auf die optimale Einbindung des Wohngebietes in den umgebenden Landschaftsraum.

#### Straßenbegleitende Pflanzung von Bäumen entlang der Planstraße A - Pflanzgebot 1 (PG1)

(Festsetzung I 9.1)

Entlang der Planstraße A sind auf der in der Planzeichnung verorteten Stellen 5 Bäume straßenbegleitend vorgesehen. Die Baumneupflanzungen dienen der Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades des Plangebietes und zum Ausgleich der Versiegelung des Bodens. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen stellen identitätsprägende Elemente und gliedernde Strukturen im Freiraum dar. Das Landschaftserleben und das Wahrnehmen von Jahreszeiten werden intensiviert. Die Pflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus und mindern die Sonneneinstrahlung auf die Straßen- und Wegeflächen. Dadurch tragen die Gehölze zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen als Strukturelemente haben zudem eine wichtige Bedeutung für das Potenzial des Grünsystems. Heimische Gehölze dienen als Trittsteinbiotop und besitzen wertvolle ökologische Funktionen - u. a. als Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten.

Unter Beachtung der langen Entwicklungszeit von gepflanzten Gehölzen bis zur Raumwirksamkeit und um das Gebiet mittels einer Durchgrünung in den umgebenden Bestand einzubinden, ist die festgesetzte Bepflanzungsvorgabe bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraße durchzuführen. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen sind, um die Durchgrünung des Gebietes zu erhalten.

Die Baumpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens im Planungsraum realisiert.

#### Anpflanzen von Hecken auf privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 2 (PG2)

(Festsetzung I 9.2)

Um eine Durchgrünung des Wohngebietes und eine Vernetzung mit der offenen Landschaft zu sichern, werden Heckenpflanzungen entlang der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Hecke soll bedeutsame ökologische Funktionen - u. a. als Trittsteinbiotop, Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten - übernehmen. Zudem soll dieses kleinräumige Strukturelement zur Durchgrünung und zum Lärmschutz

---

Fassung vom 08.08.2025

innerhalb des Plangebietes beitragen.

Die naturnahen Pflanzflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus und verbessern das Angebot an Ruhe- und Bruthabitaten vorkommender europäischer Vogelarten. Unter Beachtung der langen Entwicklungszeit von gepflanzten Gehölzen bis zur Raumwirksamkeit und um das Gebiet mittels einer Durchgrünung in den umgebenden Bestand einzubinden, ist die festgesetzte Bepflanzungsvorgabe mit Fertigstellungsanzeige des Hauses auf dem jeweiligen Grundstück im Allgemeinen Wohngebietes WA abzuschließen. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen sind, um die Durchgrünung des Gebietes zu erhalten

#### Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen - Pflanzgebot 3 (PG3) (Festsetzung I 9.3)

Die Baumpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme dieses Vorhabens im Planungsraum realisiert. Die Baumneupflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen dienen der Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades des Plangebietes und zum Ausgleich der Versiegelung des Bodens. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen stellen identitätsprägende Elemente und gliedernde Strukturen im Freiraum dar. Das Landschaftserleben und das Wahrnehmen von Jahreszeiten werden intensiviert. Die Pflanzungen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Arten und Biotop und Landschaftsbild aus und mindern die Sonneneinstrahlung auf die Straßen- und Wegeflächen. Dadurch tragen die Gehölze zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen als Strukturelemente haben zudem eine wichtige Bedeutung für das Potenzial des Grünsystems. Heimische Gehölze dienen als Trittsteinbiotop und besitzen wertvolle ökologische Funktionen - u. a. als Nährgehölz und Rückzugsraum für floristische und faunistische Arten.

Mit der flächenbezogenen Festsetzung hinsichtlich der Bepflanzungsvorschrift ist eine flexible und weitestgehend individuelle Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, die in der Regel auch durch Grundstückseigentümer mitgetragen und akzeptiert wird. Dies dient neben den positiven Effekten in Bezug auf Natur und Umwelt auch dem Erhalt und der Stärkung des Gebietscharakters.

Unter Beachtung der langen Entwicklungszeit von gepflanzten Gehölzen bis zur Raumwirksamkeit und um das Gebiet mittels einer Durchgrünung in den umgebenden Bestand einzubinden, ist die festgesetzte Bepflanzungsvorgabe mit Fertigstellungsanzeige des Hauses auf dem jeweiligen Grundstück im Allgemeinen Wohngebietes WA abzuschließen. Weiterhin ist festgesetzt, dass die Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben durch gleichartige zu ersetzen sind, um die Durchgrünung des Gebietes zu erhalten

## **9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Als wesentlicher Teil der städtebaulichen Gestaltung tragen Festsetzungen zu Art und Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie der Ausgestaltung von untergeordneten Ausstattungselementen zum Erreichen der angestrebten städtebaulichen Gestalt des Plangebietes bei. § 9 Abs. 4 i. V. m. § 89 SächsBO bietet daher die Möglichkeit, primär länderspezifische Regelungen zur Bauordnung in die Bebauungsplansatzung nach BauGB aufzunehmen und somit als gebietsbezogene Rechtsverordnung zu verankern.

Durch die Vorgabe von einzelnen bauordnungsrechtlichen Aspekten wie z.B. der Dachformen und Materialien, in Art und Umfang nach dem städtebaulichen Konzept abgewogen, wird die gewünschte städtebauliche Wirkung in Form eines Gestaltungsrahmens erreicht. Mit der Beschränkung auf nur wenige, das Erscheinungsbild wesentlich bestimmende Regelungen verbleibt ausreichender Gestaltungsspielraum für die individuelle Ausformung der Baukörper.

---

Fassung vom 08.08.2025

### **9.2.1 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlage (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

#### Doppelhäuser

(Festsetzung II 1.1)

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial, Farbe der Dacheindeckungen, Fassadengestaltung, Fensterform und -größe einheitlich zu gestalten.

Die getroffene Festsetzung dient der einheitlichen Gestaltung der Doppelhäuser und somit der stadtbildverträglichen Einordnung der Gebäude. Insbesondere die Formensprache der Gebäude und somit die Eigenart und der Charakter eines Baugebietes werden durch eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern bestimmt.

#### Dachform und Dachgestaltung

(Festsetzung II 1.2)

Die getroffene Festsetzung dient der ortsbildverträglichen Einordnung der Gebäude. Insbesondere die Formensprache der Gebäude und somit die Eigenart und der Charakter eines Baugebietes werden durch die Dachflächen bestimmt. Zur Einhaltung eines gestalterischen Rahmens bei Ausführung der Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Dachdeckung und Farbwahl getroffen.

#### Fasadengliederung, -gestaltung und Farbwahl

(Festsetzung II 1.3)

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal bilden die Fassaden und die Materialien. Fassaden bilden in ihrer Gliederung, dem Verhältnis von geschlossener zu offener Wandfläche und den verwendeten Materialien ein wesentliches und bestimmendes Merkmal eines Gebäudes und somit einer Gebäudeabfolge oder einer Siedlungsfläche. Im Interesse eines stimmigen architektonischen Grundkonzeptes und des Stadtbildes sollen die Materialien der formalen Einheit der Gebäude entsprechen und sich besonders in ihrer direkten Wirkung wie auch der Fernwirkung durch Zurückhaltung auszeichnen. Entsprechend dem vorhandenen Ortsbild sind Putzfassaden festgesetzt.

Außenwände als Holzfassaden oder holzverkleidete Fassaden sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nachweislich zum Erreichen von Grenzwerten der Energieeinsparverordnung (GEG) notwendig sind und den Brandschutzanforderungen des Abschnittes 4 der Sächsischen Bauordnung entsprechen. Durch die ausnahmsweise Zulassung dieser Fassadenart soll der verstärkt nachgefragten Niedrigenergie- bzw. Passivhausbauweise sowie der ökologischen Bauweise Rechnung getragen werden.

Gebäude mit Holz als überwiegendem Baustoff in statischem Grundgerüst (Wand, Decke, statisch wirksame Bauteile) sind dagegen nur zugelassen, wenn sie den Brandschutzvorschriften der Sächsischen Bauordnung entsprechen.

Bezüglich der Farbgestaltung werden Vorgaben zu Farben gemacht. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in das Ortsbild und die ortstypische Bebauung einfügt und keine grelle oder ortsuntypische Bebauung errichtet wird, die dadurch die Fernwirkung stören oder Nachbarn unzumutbar belästigen würde. Durch die Bandbreite des Helligkeitwertes und der Grundfarben bleibt genügend Spielraum, um einen individuellen Farbton auszuwählen.

Für die Wahrung des Einfügens in die Umgebung und Bezug nehmend auf die angrenzende Wohnbebauung sind selbstleuchtende sowie metallisch glänzende Oberflächen und reflektierendes Glas nicht zulässig, da sie sich durch ihre Blendwirkung und Auffälligkeit nicht in die Ortslage einfügen. Als reflektierendes Glas wird Glas mit einem Reflexionsgrad von über 20% des einfallenden Lichtes angesehen.

---

Fassung vom 08.08.2025

### Werbeanlagen

(Festsetzung II 1.4)

Die Größe und der Aufstellort von Werbeanlagen werden reglementiert, um das gewünschte Erscheinungsbild einer überwiegenden Wohnnutzung zu gewährleisten, ohne eine Außenwirkung der Ausübung z.B. freier Berufe gänzlich zu untersagen.

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebäuden erfordert besondere Sorgfalt und Zurückhaltung bei der Gestaltung von Licht- und Werbeanlagen. Um eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen innerhalb der Gebäudefassaden zu verhindern, sind ortsfeste Anlagen so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken.

Um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden auszuschließen, werden die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie Werbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) ausgeschlossen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine harmonische Gesamtwirkung der Baukörper und eine Eingliederung in die Umgebung erreicht werden.

## **9.2.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

### Müll- und Abfallbehälterstandplätze

(Festsetzung II 2.1)

Die Festsetzung zur Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze dient der ortsbildverträglichen Gestaltung der Wohngebiete. Abfallbehälterstandplätze sollen in das Ortsbild eingebunden werden.

### Gestaltung von Garagen und Abstellräumen

(Festsetzung II 2.2)

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung festzulegen, die sich aus der städtebaulichen Zielsetzung ergeben.

### Einfriedungen

(Festsetzung II 2.3)

Für die Wohnbauflächen besteht ein Schutzbedürfnis gegenüber unerlaubtem Betreten. Um gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und dem Landschaftsraum ein ansprechendes Erscheinungsbild sicherzustellen, werden Materialien vorgeschrieben bzw. sind die Einfriedungen zu begrünen, farblich zu gestalten sowie in ihrer Höhe zu beschränken. Eine Barrierewirkung für Kleintiere ist durch die beschriebene Gestaltung zu vermeiden.

## **9.3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt derzeit im Landschaftsschutzgebiet Nr. d05 „Westlausitz“ und ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

## **9.4 Hinweise**

Für die weitere Planung und Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes werden auf dem Rechtsplan allgemeine Hinweise aufgeführt, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben oder durch die Träger

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

---

Fassung vom 08.08.2025

öffentlicher Belange und die Behörden gegeben werden und bei Vollzug des Bebauungsplanes relevant werden könnten. Sie dienen der umfassenden Information der zukünftigen Bauherren und der interessierten Öffentlichkeit.

Altlasten/ Abfallrecht

Hinweise für Verpflichtungen des Bauherrn bei Antreffen von Altlasten und kontaminierten Bereiche sowie zum Umgang mit Abfall und umweltgefährdenden Stoffen werden gegeben.

Archäologie

Es erfolgt ein Hinweis zur Anzeigepflicht bei Bauarbeiten und Bodenfunden.

Baum- und Gehölzschutz

Hierbei wird auf die Einhaltung der Regelungen nach DIN 18920 hingewiesen, die bei der Baufeldfreimachung und der Baumaßnahme zu beachten ist.

Baugrunduntersuchung sowie Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

Es werden Empfehlungen zu Baugrunduntersuchungen sowie Hinweise zur Mitteilungspflicht von Bohrergebnissen sowie von zu vorhandenen Geodaten gegeben.

Baustelleneinrichtung / Optimierung Bauablauf

Es werden Hinweise und Empfehlungen für die Baustelleneinrichtung im Allgemeinen gegeben.

Boden- und Wasserschutz

Gemäß §4 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen zu verhindern. Sollten wider Erwarten bei Erdbauarbeiten kontaminierte Bereiche angeschnitten werden, ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich die weitere Verfahrensweise mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Es werden weiter allgemeine Hinweise sowie Hinweise zu Erdarbeiten, oberflächlich abfließendem Wasser und dessen Umgang sowie zur Versickerung gegeben.

Geothermie

Es werden Hinweise gegeben, falls Geothermie-Verfahren im Plangebiet eingesetzt werden sollen.

Grenz- und Vermessungsmarken

Es werden Hinweise zum Umgang mit Grenz- und Vermessungsmarken gemacht.

Kompensationsmaßnahmen

Nach § 17 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 1 SächsNatSchG sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die dafür in Anspruch genommenen Flächen in einem Kompensationsverzeichnis zu erfassen.

Der Verursacher des Eingriffs hat gemäß § 11 Abs. 3 SächsNatSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 der Sächsischen Ökokonto-Verordnung (SächsÖkoVO) der zuständigen Behörde (Genehmigungsbehörde) für das Kompensationsflächenkataster die Nachweise zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie zu festgesetzten Funktionskontrollen in elektronischer Form zu übermitteln. Diese sind im Kompensationsflächenkataster zu dokumentieren. Diese Regelung gilt auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

Immissionsschutz

Es werden Hinweise zur Beachtung der TA Lärm gegeben, die bei Errichtung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung relevant sein können und im Sinne des Nachbarschutzes und der Umweltverträglichkeit als geltendes Recht beachtet werden müssen

Natürliche Radioaktivität | Radonschutz

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

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

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

- Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
- Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299  
E-Mail: [radonberatung@smekul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smekul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)  
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es werden Hinweise zur geplanten Versickerung gegeben sowie Hinweise, wann eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen sind.

#### Normen- und Richtlinienblätter

Es erfolgt ein Hinweis wo die Normen- und Richtlinienblätter zu beziehen bzw. einzusehen sind.

#### Pflanzempfehlungen

Es erfolgen Pflanzempfehlungen für die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Pflanzempfehlungen beruhen auf einer Auswahl an standortgerechten und einheimischen Pflanzen in Anlehnung an den „Gehölzleitfaden des Landkreises Kamenz“.

#### Verkehrsanbindung privater Verkehrsflächen an öffentliche Verkehrsflächen

Es werden Vorgaben zum Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen aufgenommen, die bei einem Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen zu beachten sind.

Fassung vom 08.08.2025

## 10 Flächenbilanz | städtebauliche Daten

Nachfolgend werden die städtebaulichen Kennziffern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellt. Nach Darstellung der Planzeichnung des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Tab.13: Städtebauliche Kennwerte

<b>Flächenkategorie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in ha</b>	<b>in %</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>12.131</b>	<b>1,21</b>	<b>100</b>
Allgemeines Wohngebiet gesamt	7.557	0,76	62,29
Private Grünfläche gesamt	2.813	0,28	23,19
davon Garten- und Grabeland / Freizeitgarten	1.182	0,12	19,12
davon Obstwiese (M1)	1.631	0,16	26,38
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.761	0,18	14,52

Fassung vom 08.08.2025

## 11 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

### 11.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange ist über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB gewährleistet. Zur frühzeitigen Beteiligung wurden folgenden Anzahl von Stellungnahmen zum Vorentwurf eingereicht:

- Stellungnahmen von Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:	22
- Stellungnahmen von Versorgungsträgern	8
- Stellungnahme der Nachbargemeinden:	1
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (anerkannter Verbände):	1
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger):	0

Nach Durchführung und Auswertung der Beteiligungen der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnidyll am Sportplatz“ in der Fassung vom 29.07.2024 wurden die Stellungnahmen gewertet und abgewogen.

Der Planentwurf wurde fortgeschrieben und Änderungen, Ergänzungen, Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen sowie in Begründung und Umweltbericht vorgenommen.

- Aufnahme einer Festsetzung zur Bauzeitenregelung
- Anpassung und Ergänzung der Hinweise in den textlichen Festsetzungen
- Inhaltliche Ergänzung zu Niederschlagswasserbewirtschaftung in Begründung
- Berücksichtigung des Versickerungsgutachten
- Berücksichtigung des angepassten Artenschutzgutachtens

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden nachrichtlich wiedergegeben.

### 11.2 Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Die Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf und zum Entwurf werden in nachfolgender Tabelle nachrichtlich wiedergegeben.

TÖB/ Versorgungsträger	Hinweise
Landratsamt Bautzen Kreisentwicklungsamt	<u>SG strategische Entwicklung</u> Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist zu prüfen, inwieweit man Parkbuchten entlang der Erschließungsstraße einplanen könnte. Zwar sind Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks vorzusehen, im Alltag ist jedoch damit zu rechnen, dass bei Mehrbedarf (Besucher, ambulante Pflegedienste, etc.) Autos auf der Straßenfläche abgestellt werden und so ggf. den Verkehrsfluss, auch für Rettungsfahrzeuge, behindern könnten.
Landratsamt Bautzen Untere Wasserbehörde	Sollten Bohrungen für ein Bodengrundgutachten geplant sein, sind diese Erdaufschlüsse vorher bei der Unteren Wasserbehörde bzw. beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anzuzeigen, bzw. zu beantragen. Der Antrag ist über das Onlineverfahren ELBA.SAX zu stellen ( <a href="https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba">https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba</a> ).

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

TÖB/ Versorgungsträger	Hinweise
	<p>Zum Schutz des Grundwassers wird ausdrücklich auf den sorgsamen Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen hingewiesen.</p> <p>Sollte eine Heizung durch Geothermie geplant sein, so ist für die Verlegung der Erdkollektoren / Errichtung der Wärmepumpenanlage mindestens einen Monat vor Vorhabenbeginn eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde erforderlich (siehe <a href="https://fs.egov.sachsen.de/formserv/findform?shortname=Erdaufschluss&amp;formtecid=11&amp;areashortname=14272">https://fs.egov.sachsen.de/formserv/findform?shortname=Erdaufschluss&amp;formtecid=11&amp;areashortname=14272</a>).</p> <p>Des Weiteren sind die Verlegetiefe, das Wärmeträgermittel (Sicherheitsdatenblätter beifügen), die Heizleistung anzugeben und ein Lageplan mit Einzeichnung Standort / Fläche beizulegen.</p>
Landratsamt Bautzen Untere Naturschutzbehörde	<p>Für alle festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen gelten für das weitere Verfahren folgende Regelungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan mit seinen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat) als Plan einzutragen.</li> <li>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.</li> <li>3. Die Übermittlung der Daten hat innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung der vorliegenden Genehmigung zu erfolgen.</li> <li>4. Sollten sich Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, sind diese erneut in das Koka-Nat zu erfassen.</li> <li>5. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung in das Koka-Nat als Bestand einzutragen.</li> </ol>

Fassung vom 08.08.2025

## **12 Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplans**

Die Grundstücke befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung in privatem Eigentum. Der Eigentümer und Bauherr hat die gesicherte Erschließung des Baugebietes nachzuweisen. Zur gesicherten Erschließung gehören auch die Rückhaltung bzw. geordnete Ableitung des Niederschlagswassers.

Weiterhin werden die Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung hervorgebracht werden, beim Vollzug des Bebauungsplanes relevant und sind zu beachten. Diese werden nach der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt.

---

Fassung vom 08.08.2025

## 13 Quellen

### Gesetze und Verordnungen

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNVO - 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
- BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BBodSchV (neu) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- BWaldG – Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist
- ErlFreihVO - Erlaubnisfreiheits-Verordnung vom 12. September 2001 (SächsGVBl. S. 675), die durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503) geändert worden ist
- ErsatzbaustoffV – Ersatzbaustoffverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist
- KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist
- SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist
- SächsGarStellplVO - Sächsische Garagen- und Stellplatzverordnung vom 13. Juli 2011 (SächsGVBl. S. 312)
- SächsKrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist
- SächsWaldG - Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486) geändert worden ist

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

SächsWG - 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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz 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

**Literatur, Grundlagen und Umwelt-Informationssysteme im Internet**

FNP 2013 - Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz, rechtswirksam seit dem 19.09.2012 mit redaktionellen Änderungen vom 14.02.2013

FNP Fort. – Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Pulsnitz, Stand Vorentwurf i.d.F.v. 23.11.2022

SEK – Siedlungsentwicklungskonzept Wirtschaftsregion Kamenz – Radeberg, Endfassung Mai 2019

LEP 2013 - Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, in Kraft seit 31.08.2013

RP 2023 - 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz – Niederschlesien, In-Kraft-Treten am 26.10.2023 durch Öffentliche Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 43 des Sächsischen Amtsblattes vom 26.10.2023

LFULG A – Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Landschaftsgliederung Sachsen, Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm,  
[www.natur.sachsen.de/download/Landschaftsgliederung\\_Sachsens\\_Erlaeuterung.pdf](http://www.natur.sachsen.de/download/Landschaftsgliederung_Sachsens_Erlaeuterung.pdf), abgerufen im Juni/ Juli 2021

LFULG B – Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Landschaftsökologische Charakterisierung von 30 Naturräumen, <https://www.natur.sachsen.de/landschaftsoekologische-charakterisierung-von-30-naturraumen-23087.html>, abgerufen im Juni/ Juli 2021

LFULG C – Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Fachinformationssystem Boden/Methodendatenbank Bodenschutz: Bodenbewertung auf Grundlage v. Daten der Bodenkundlichen Landesaufnahme (KA5) mittels sächsischen Bodenbewertungsinstruments. 2009

LFULG D – Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Bodenbewertungsinstrument Sachsen. 2009

IDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen des Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - IDA – interdisziplinäre Daten und Auswertungen des Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie - <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/index.xhtml>

MANNSFELD / SYRBE - Mannsfeld, Karl; Syrbe, Ralf-Uwe: Naturräume in Sachsen. Forschungen zur Deutschen Landeskunde Bd. 257. Deutsche Akademie für Landeskunde, Selbstverlag, Leipzig 2008.

SMUL 2003 - Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft, Mai 2003.

**Begründung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung****Entwurf**

Fassung vom 08.08.2025

**Plangrundlage**

Städtebaulicher Entwurf - PLANLADEN Architekten - Thümmler + Jacob PartGmbH, Dresden 09.08.2022

Vermessung- und Katastergrundlage - Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0  
[www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) "Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN)"DTK10 - Digitale Topographische Karte 1:10'000 - GeoSN- Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung  
Sachsen: dl-de/by-2-0

Digitales Luftbild - GeoSN- Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen: dl-de/by-2-0

Geoportal Sachsen - <https://geoportal.sachsen.de/cps/karte.html?showmap=true>**Gutachten | Fachbeiträge**Umweltbericht - Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“, Gemeinde Großnaundorf, Teil II - Umweltbericht nach  
§ 2a BauGB, hase landschaftsarchitektur, 04.07.2025Fachbeitrag Artenschutz – B-Plan Großnaundorf, Am Sportplatz/Nordstraße, Abschlussbericht, nature concept,  
Freital, 16.06.2025Prüfbericht Versickerungsuntersuchung – Großnaundorf, B-Plan „Wohnidyll am Sportplatz“,  
Versickerungsuntersuchung 12.12.2024, Erdbaulaboratorium Dresden – Ingenieurbüro für Gentechnik  
und Umwelt GmbH, 16.12.2024

Fassung vom 08.08.2025

## **14 Anlagen**

Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2 – Grünordnerische Bestandsanalyse

Anlage 3 – Grünordnerisches Konzept

Anlage 4 – Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 5 – Prüfbericht Versickerungsuntersuchung