

BEGRÜNDUNG



Stadt Bad Lausick

Bebauungsplan
Nr. 84 „Neue Straße Buchheim“ im OT Buchheim

Vorentwurf, Stand 30.03.2026

IMPRESSUM

Plangeber/Auftraggeber

Stadtverwaltung Bad Lausick
Markt 1
04651 Bad Lausick
Bürgermeister Michael Hultsch

Ansprechpartner

Bauamt Andreas Dathe
Telefon: 034345 701-28
E-Mail: a.dathe@bad-lausick.de

Auftraggeber

Michael Hultsch
Straße der Einheit 10
04651 Bad Lausick

Auftragnehmer

PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz
Tel.: (034 362) 316 10
E-Mail: stadtplanung@planernetzwerk.de

Bearbeitung:

Frank Speer
Sasho Mladenovski
Dr. Kerstin Fiedler
Moritz Oehler

Mügeln OT Kemmlitz, 30.03.2026



Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	5
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
2.1	Verwaltungsräumliche Einordnung.....	6
2.1.1	Naturräumliche Einordnung	7
2.1.2	Verkehrsräumliche Einbindung.....	7
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	8
3	WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	11
3.1	Verfahrensschritte	11
3.2	Anlagen zum Bebauungsplan.....	11
4	PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	13
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	13
4.2	Flächennutzungsplan.....	17
5	PLANUNGSERFORDERNISSE	18
5.1	Fachplanungen und andere gesetzliche Regelungen	18
5.1.1	Trinkwasserschutzgebiete	18
5.1.2	Überschwemmungsgebiete.....	18
5.1.3	Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes.....	18
5.1.4	Denkmalschutz	18
5.1.5	Archäologie (Bodendenkmale)	18
5.1.6	Immissionsschutz.....	19
5.1.7	Radonschutz	19
5.1.8	Insektenschutz.....	19
5.2	Erschließung und Entsorgung	21
5.2.1	Verkehrstechnische Erschließung	21
5.2.2	Stromversorgung	21
5.2.3	Gasversorgung	21
5.2.4	Telekommunikation	21
5.2.5	Trinkwasserversorgung.....	21
5.2.6	Schmutzwasserentsorgung.....	22
5.2.7	Abfallentsorgung.....	22
5.2.8	Löschwasserversorgung.....	22

6	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	23
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	24
6.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
6.1.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..	26
6.1.5	Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	27
6.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	28
6.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24).....	28
6.1.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belastete Flächen.....	28
6.1.9	Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	28
6.1.10	Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).....	28
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	29
6.2.1	Dach- und Fassadengestaltung, Einfriedungen.....	29
6.2.2	Fahrzeugstellplätze	30
7	GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ.....	31
7.1	Grünordnerische Hinweise	31
7.2	Vorgaben zum Artenschutz	31
8	RECHTSGRUNDLAGEN	32
9	QUELLEN.....	33
10	ANLAGEN	34

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Stadtrat der Stadt Bad Lausick plant im Ortsteil Buchheim mittels eines Bebauungsplanes ein Wohngebiet zu entwickeln. So besteht in der Stadt Bad Lausick allgemein und im Ortsteil Buchheim im Besonderen eine konkrete Nachfrage nach Bauland zur Errichtung von Wohnhäusern.

Vor diesem Hintergrund fasste der Stadtrat der Stadt Bad Lausick in seiner Sitzung am 31.08.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 84 „Neue Straße Buchheim“ im Ortsteil Buchheim.

Es soll mittels eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden. Im Plangebiet soll die Umsetzung von sechs Baugrundstücken ermöglicht werden.

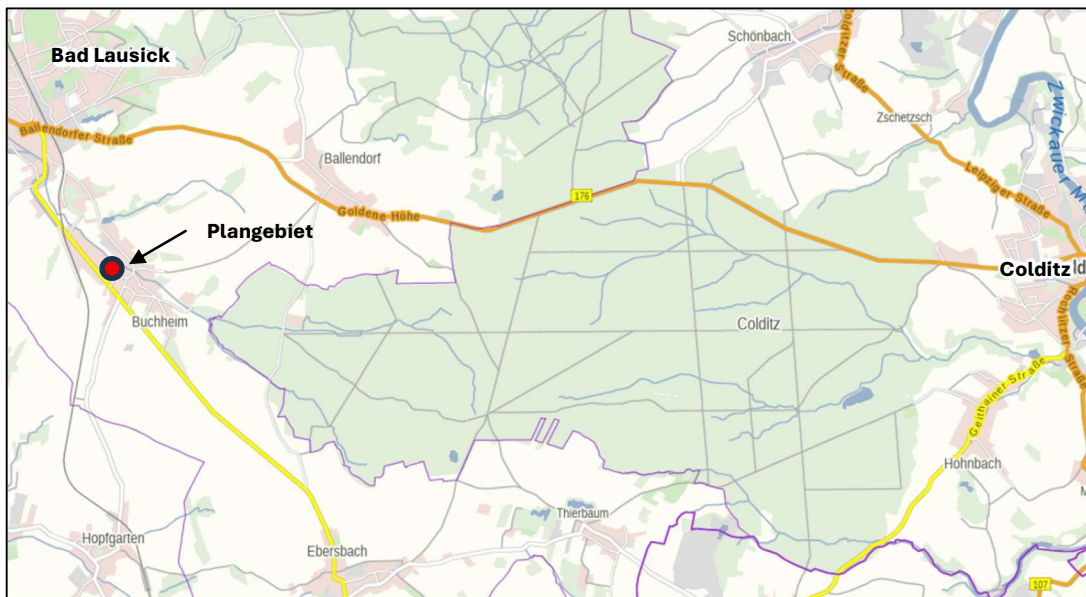
Die zu beplanenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Lausick und der Gemeinde Otterwisch als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB.

2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 VERWALTUNGSRÄUMLICHE EINORDNUNG

Die Stadt Bad Lausick liegt im südöstlichen Teil des Landkreises Leipzig. Sie liegt ca. 25 km südöstlich der Großstadt Leipzig. Der Ortsteil Buchheim befindet sich ca. 10 km westlich von der Stadt Colditz und ca. 2,5 km südwestlich vom Stadtzentrum Bad Lausick.

Abbildung 1: Verwaltungsräumliche Einordnung



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen; SB Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); 11/2025

An die Stadt Bad Lausick grenzen sieben Kommunen aus zwei verschiedenen Landkreisen an. Die nachfolgende Tabelle nennt die angrenzenden Kommunen und ortet sie den jeweiligen Landkreisen zu.

Tabelle 1: Betroffene Nachbarkommunen der Gemeinde Naundorf

	Landkreis Leipzig	Landkreis Mittelsachsen
1	Stadt Grimma	Stadt Rochlitz
2	Stadt Colditz	
3	Stadt Geithain	
4	Stadt Frohburg	
5	Stadt Kitzscher	
6	Gemeinde Otterwisch	

Behördlich zuständig sind die Landesdirektion Sachsen (Niederlassung Leipzig) sowie das Landratsamt des Landkreises Leipzig. Zudem befindet sich die Stadt Bad Lausick innerhalb des Planungsbereiches des Regionalen Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen.

2.1.1 Naturräumliche Einordnung

Im Leipziger Land um die Stadt Bad Lausick sind welligen bis hügeligen Moränenplatten mit Löss- und Sandlössdecken charakteristisch. Zwischen den Moränenplatten eingesenkt erstrecken sich holozänen Auen wie der Parthe, die im Colditzer Forst östlich Bad Lausick entspringt.

Sandlössdecken über sandigen bis lehmigen Moränensubstraten, aus denen sich vorwiegend Parabraunerde und Pseudogley entwickeln, sind weitverbreitet. Daher ist die Bodenfruchtbarkeit ist überwiegend hoch (Ackerzahlen zwischen 50 und 60).

Die Jahresdurchschnittstemperaturen erreichen um Bad Lausick 9,1°C (Reihe 1971 – 2000). Die Summen der jährlichen Niederschläge kann hier bis 665 mm erreichen (Reihe 1971 – 2000).

2.1.2 Verkehrsräumliche Einbindung

Über die Staatstraße S49, die als „Neue Straße“ durch den Ortsteil Buchheim führt, ist dieser in nördlicher Richtung an die Bundesstraße B176 in Bad Lausick angebunden. Diese erstreckt sich von der Bundesautobahn A72, Anschlussstelle Borna, über Colditz nach Hartha an die Bundesstraße B175.

In südliche Richtung wird der Ortsteil Buchheim über Staatstraße S49 im Ortsteil Königsfeld, Stadt Rochlitz mit der Bundesstraße B7 verbunden. Die Bundesstraße B7 verläuft von der Stadt Rochlitz, Landkreis Mittelsachsen, etwa 500 km nach Westen und endet an der Anschlussstelle Buderich, einen Ortsteil der Stadt Meerbusch in Nordrhein-Westfalen an der Bundesautobahn A52.

Die Stadt Bad Lausick besitzt keinen direkten Autobahnanschluss.

Die Stadt Bad Lausick ist auch an den Schienenverkehr angeschlossen. Sie liegt an der Strecken Leipzig – Geithain – Chemnitz. Es fährt stündlich ein Zug nach Chemnitz und halbstündlich ein Zug nach Leipzig.

2.2 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS

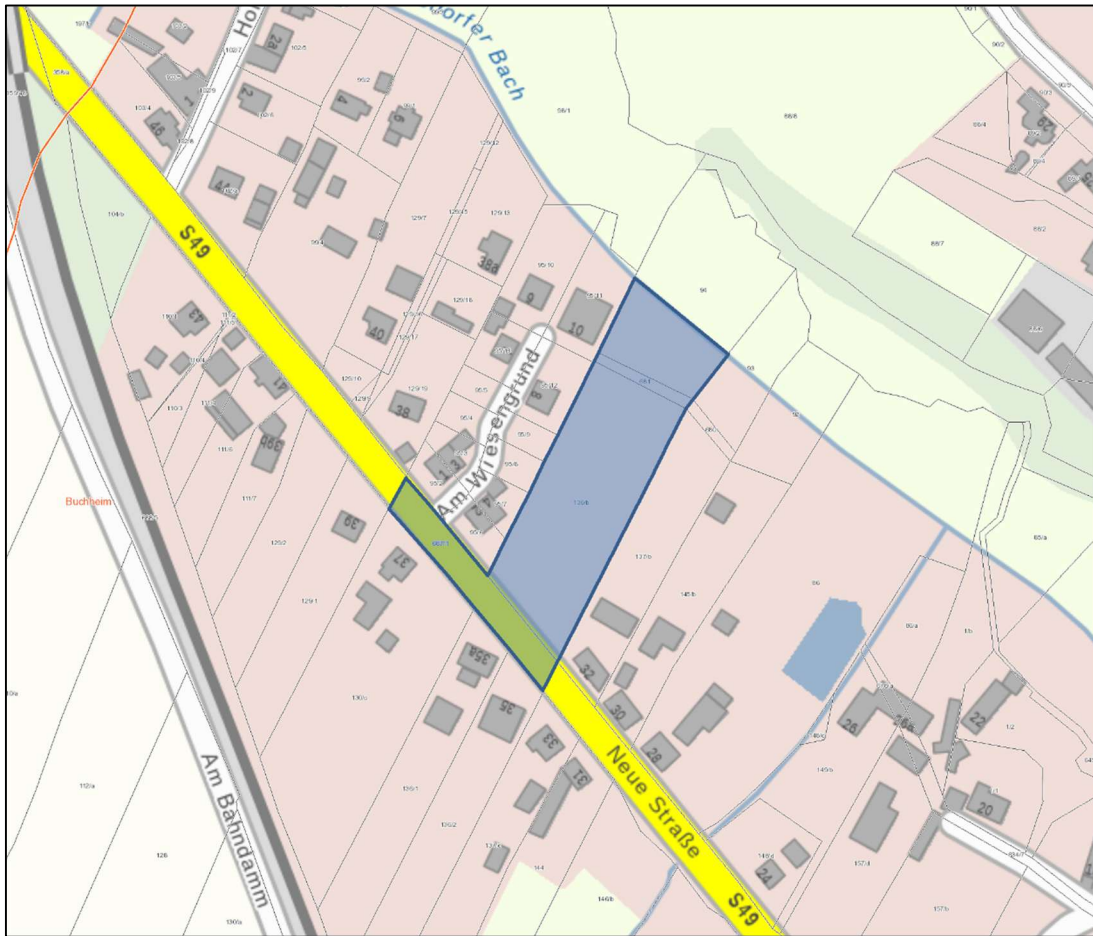
Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 84 „Neue Straße Buchheim“ im OT Buchheim reicht von Staatstraße S49 bis an den nordöstlichen Siedlungsrand der Ortslage. Der Gesamtumfang umfasst eine Fläche von ca. 6.400 m².

Abbildung 2: : Lage des Plangebietes



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen; SB Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); 11/2025)

Abbildung 3: Kartenausschnitt mit Geltungsbereich



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen; SB Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN); 11/2025)

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch Heinersdorfer Bach
- im Nordwesten: durch Siedlungsbereich „Am Wiesengrund“
- im Südosten: durch Siedlungsbereich „Neue Straße“ südlich der Staatstraße S49
- im Südwesten: durch Siedlungsbereich „Neue Straße“ nördlich der Staatstraße S49

Der Bebauungsplan schließt Teile folgender Flurstücke ein:

	Gemarkung	Flurstück
1	Buchheim	681
2	Buchheim	136b
3	Buchheim	Teilweise 687/1
4	Buchheim	Teilweise 94

Derzeit handelt es bei einem Großteil der überplanenden Fläche des Plangebietes um eine Grünfläche. Am Südrand der Grünfläche treten Straßenbegleitbäume auf. Hier grenzt die Staatstraße S49; Neue Straße an.

Bis auf die Nordostseite, wo sich der Geltungsbereich am Heinersdorfer Bach enden, grenzen an alle anderen Seiten des Plangebietes an Siedlungsbereich an. Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet durch Einfamilienhaus in Wechsel mit einzelnen kleinen zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit maximal 4 Wohneinheiten bebaut. Dazwischen befinden sich einzelne landwirtschaftliche Fläche, die als Grünland und als Viehweide genutzt werden, sowie Streuobstwiesen. Die Bebauungsdichte ist sehr gering.

Abbildung 4: : Luftbild mit Darstellung der angrenzenden Nutzung



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen; SB Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN; 04/2025)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Teilbereich der Straße „Neue Straße“, über welche die verkehrliche und auch die mediale Erschließung der künftigen Baugrundstücke realisiert werden soll.

3 WAHL DES AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Stadt Bad Lausick hat den Aufstellungsbeschluss 413/42/31/08/2023 für den Bebauungsplan Nr. 84 „Neue Straße Buchheim“ im Ortsteil Buchheim in der Stadtratsitzung am 31.08.2023 gefasst. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden.

Aufgrund des Vorhandenseins eines Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan der Stadt Lausick; wirksam seit 21.11.2006) wird § 8 Abs. 2 BauGB angewendet. Es entfällt die parallele Änderung des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB, da es sich schon um Wohnbaufläche handelt.

Die Verfahrensführung erfolgt im Normalverfahren.

3.1 VERFAHRENSCHRITTE

Die Verfahrensschritte zur Erlangung der Rechtskraft wurden wie folgt umgesetzt:

Verfahrensschritt	Zeitpunkt/ Zeitraum	Beschluss	Bekanntmachung	
01	Aufstellungsbeschluss	31.08.2023	413/42/31/08/2023	22.09.2023
02	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB			
03	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1			
04	Billigungs- und Offenlagebeschluss zur förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 BauGB			
05	Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB			

3.2 ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Stand: 17.11.2025) liegen folgende Gutachten / Anlagen vor, welche zwingend auszulegen sind:

Tabelle 2: **Beteiligungsunterlagen zum Vorentwurf**

Anlage	Titel
PL	Planzeichnung Entwurf (PLA.NET Sachsen GmbH, 03.11.2025)
BE	Begründung Entwurf (PLA.NET Sachsen GmbH, 03.11.2025)
01	Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (IB Hauffe, 12.11.2025)
02	Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung (IB Hauffe, 12.11.2025)
03	Schallimmissionsprognose (SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, 11.11.2025)
04	Gutachten Baugrunderkundung sowie geotechnische und hydrologische Beratung (Reichert GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik, 15.11.2022)
05	Löschwassernachweis (Gemeindeverwaltung, 14.11.2025)

4 PLANUNGSVORGABEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

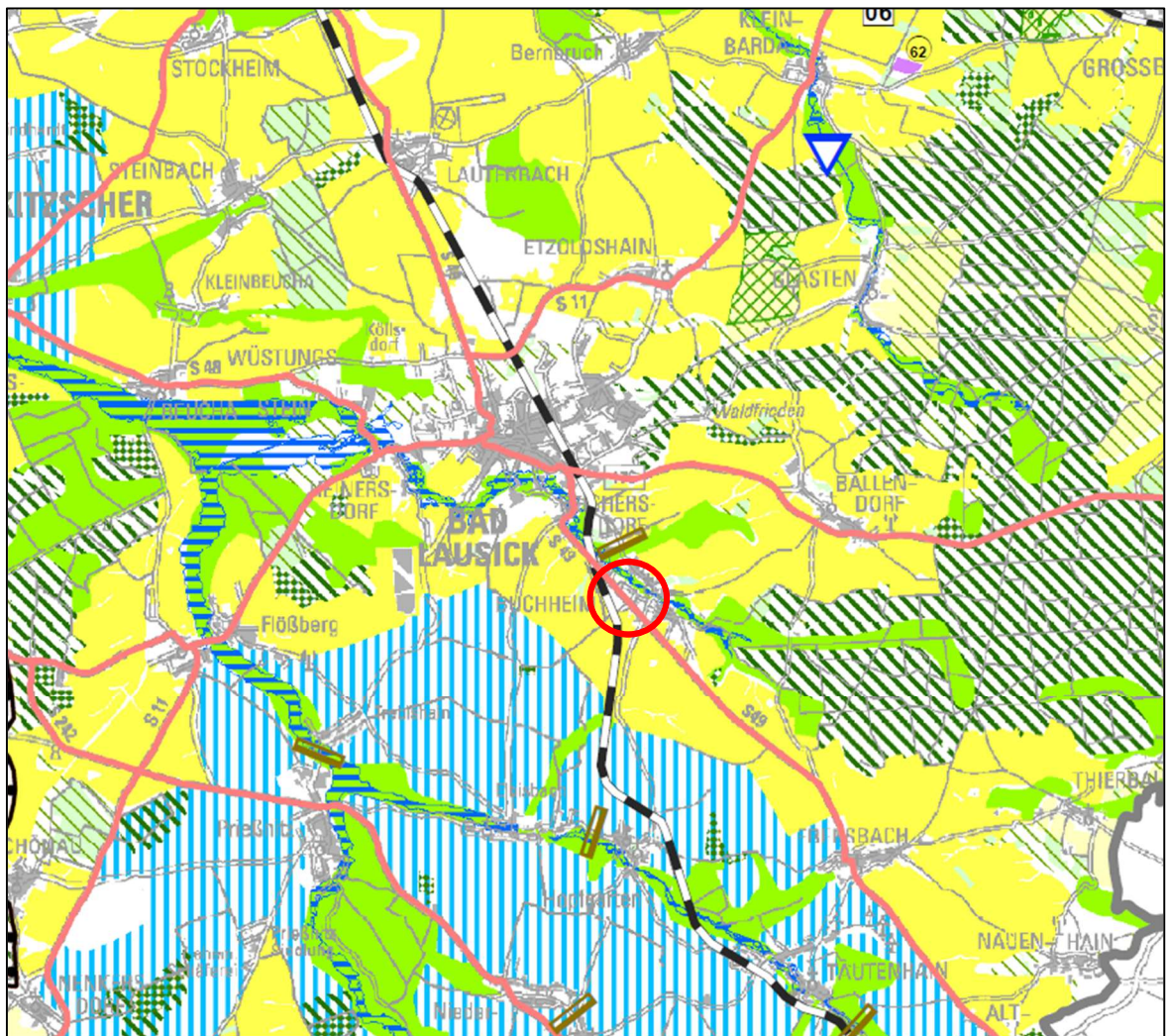
Die Stadt Bad Lausick liegt (mit ihrem gesamten Gemeindegebiet) im Geltungsbereich des Planungsverbandes Leipzig-West Sachsen.

Für regionalplanerische Festlegungen sind maßgebend:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), in Kraft getreten am 31.08.2013
- Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), in Kraft getreten am 16.12.2021

Die Stadt Bad Lausick mit Ihren Ortsteilen ist laut LEP 2013 dem ländlichen Raum zuzuordnen, als ein Ort ohne übergeordnete zentralörtliche Funktion.

Abbildung 5: Auszug aus der Karte Raumnutzung mit verortetem Geltungsbereich



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen, Karte 14 Raumnutzung

Laut Regionalplan Leipzig-West Sachsen ist dem Plangebiet (2021) keine Raumnutzung zugewiesen. Es tritt somit kein Konflikt mit anderen Raumnutzungen auf.

Es sollen sechs Grundstücke für Wohnbebauung entstehen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Laut §4(3) der Baunutzungsverordnung sind in Ausnahmefällen auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) sind folgende Ziele und Grundsätze für die Entwicklung von Wohngebieten zu beachten.

- Z 2.2.1.3 Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.
- Z 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichende Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden
- Z 2.2.1.6 Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig
- Z 2.2.1.9 Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Z 2.2.1.10 Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren
- G 4.1.3.2 Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben gelenkt werden.

Zudem sind die Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung aus dem Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2021) zu beachten:

- Z 2.2.1.1 Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Z 2.2.1.2 Bei Neubebauung ist eine den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.
- G 2.2.1.3 Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von älteren oder beeinträchtigten Menschen sowie von Migranten berücksichtigt werden
- Z 2.2.1.4 Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung differenzierte Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung angepasst werden.
- Z 2.2.1.7 Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen

der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden dass Nutzungskonflikte vermieden werden.

G 2.2.2.3 In den ländlichen Siedlungen sollen bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen.

G 4.1.3.1 Die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung Flächenneuanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen und Rohstoffabbauvorhaben soll ein sparsamer Umgang mit Flächen und Bodenmaterial erfolgen

Das notwendige Mindestmaß einer Gemeinde für die Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich entspricht dem Umfang, der nach Prüfung nachfolgender Kriterien verbleibt:

1. begründeter Bedarf (Eigenentwicklung, Bedarf aus zentralörtlicher Funktion oder besonderer Gemeindefunktion, regionalplanerischer Vorsorgestandort)

2. Ausschöpfung vorhandener Potenziale:

- Flächenreserven im Innenbereich (Lückenschließung/Verdichtung)
- Flächenreserven in vorhandenen Baugebieten
- Revitalisierung geeigneter Brachflächen
- Umwandlung geeigneter Wochenendhaussiedlungen oder Kleingärten innerhalb der Ortslage

3. Rücknahme nicht in Anspruch genommener Baurechte,

4. Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen als Kompensationsmaßnahme

Mit der vorliegenden Planung soll ein Allgemeines Wohngebiet zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen geschaffen werden.

Da das Plangebiet direkt an das Siedlungsgebiet angrenzt und das bestehende Verkehrsnetz eine entsprechende Anbindung ermöglicht, ist das Plangebiet für ein Allgemeines Wohngebiet besonders geeignet.

Die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sind so getroffen, dass auf eine hohe Grundstücksausnutzung sowie eine flächensparende Erschließung hingewirkt wird. Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen wird auf ein Mindestmaß reduziert. Mit der Festsetzung der Lage des Plangebietes wird eine angemessene und zusammenhängende Durchgrünung der Grundstücksrestflächen angestrebt.

Die Bevölkerungsentwicklung der Bad Lausick folgt dem allgemeinen Trend von Kommunen im ländlichen Raum. Es sind ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang und sowie ein stetiger Alterungsprozess der Bevölkerung zu verzeichnen. Zum anderen suchen insbesondere junge Bevölkerungsgruppen/junge Familien, die in der Region verwurzelt sind, wirtschaftlich Fuß gefasst haben und sich bewusst für ein Leben auf dem Land entscheiden, geeignete Bauplätze.

Neben der Auseinandersetzung mit den allgemeinen demografischen Trends möchte die Kommune aber auch proaktiv handeln und Menschen in der Region halten. Dafür ist sie bemüht, den Wünschen nach privatem Wohneigentum gerecht zu werden. Daher sieht sich in der Verpflichtung, in den Ortsteilen Bauflächen vorzuhalten.

Aus städtebaulicher Sicht spricht für die vorliegende Planung die bauliche sinnvolle Abrundung der Bebauung im Ortsteil Buchheim. Die Planung schließt eine Lücke zwischen zwei bebauten Grundstücken.

Es wird eine kostensparende Anbindung an die vorhandene technische Infrastruktur ermöglicht. Sämtlich notwendige Medien liegen in der Straße „Neuen Straße“ an und nur über eine Strecke von bis 100 m müssen zusätzlich Medien in eine Stichstraße verlegt werden.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, obwohl die infrastrukturellen Voraussetzungen vorhanden sind. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 500 m Entfernung. Die nächstgelegene Kindertagesstätte in ca. 2 km Entfernung.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinem Planungsziel einer verträglichen maßvollen Siedlungserweiterung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes 2013 des Freistaates Sachsen und des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen zum Teil vereinbar ist.

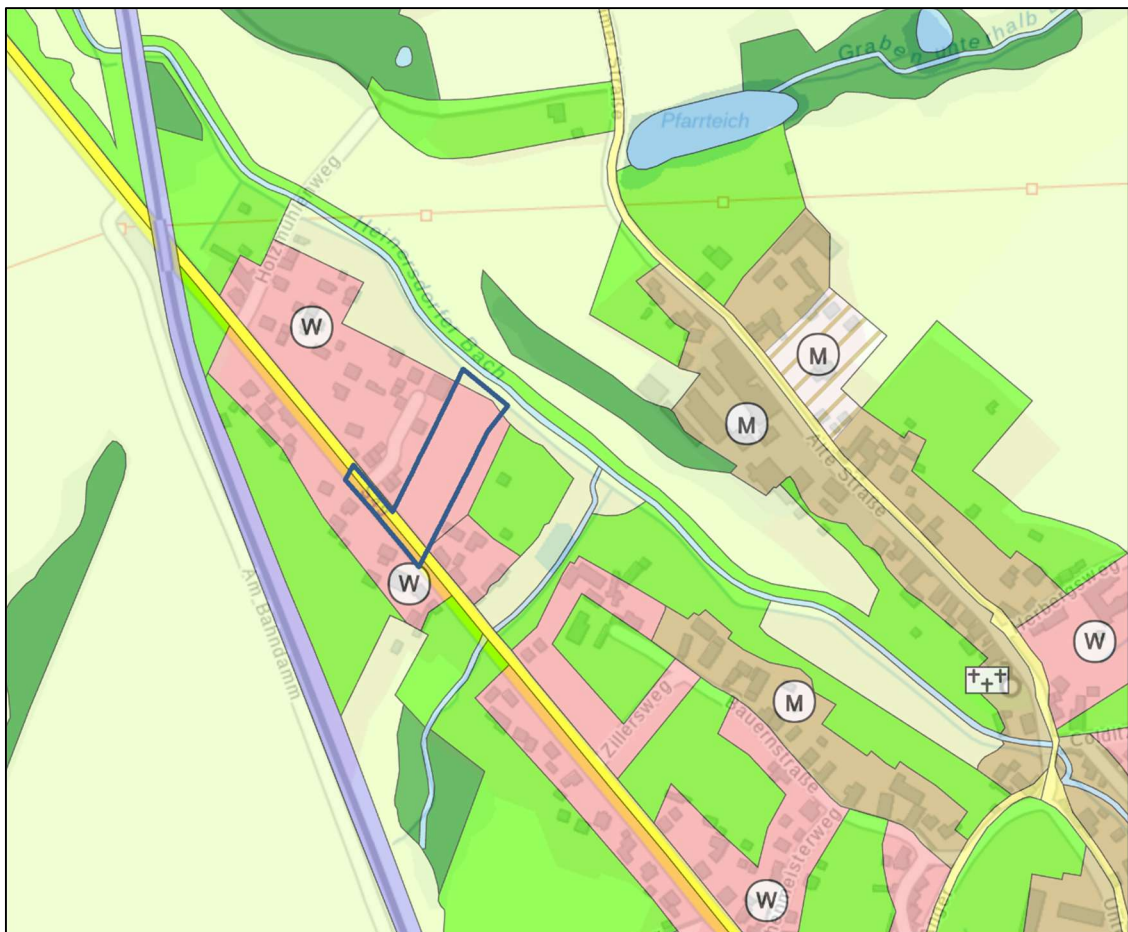
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Dies soll gewährleisten, dass die Gemeinden ihre Bebauungspläne auf langfristiger Zielsetzung ausrichten.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Neue Straße Buchheim“ ist im Flächennutzungsplan als weitestgehend als Wohnbebauung ausgewiesen. Am Nordostrand tritt ein ca. 50 m langer und bis zu 10 m breiter Streifen auf, für den eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

Es kann also gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan Nr. 84 „Neue Straße Buchheim“ aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet wird.

Abbildung 6: Kartenausschnitt, rechtswirksamer FNP



Quelle: RAPIS - Raumplanungsinformationssystem Sachsen [11/2025], Geobasisdaten: Staatsbetrieb Geobasisdaten und Vermessung Sachsen (GeoSN) und eigene Darstellung

5 PLANUNGSERFORDERNISSE

5.1 FACHPLANUNGEN UND ANDERE GESETZLICHE REGELUNGEN

5.1.1 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einen festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (vergleiche § 46 SächsWG).

5.1.2 Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Sächs WG i.v.m. §§ 76 bis 78 WHG und ebenfalls nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG i.V.m. § 76 Abs. 1 WHG.

5.1.3 Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes

Schutzgebiete im Sinne

- des EU-weiten Netzes Natura 2000 mit der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)

werden von der Planung nicht berührt.

5.1.4 Denkmalschutz

Es werden keine zu vertretenden denkmalpflegerischen Belange nach gegenwärtigem Kenntnisstand berührt.

5.1.5 Archäologie (Bodendenkmale)

Das Plangebiet liegt in einer vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von hoher archäologischer Relevanz. Dies belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld. Zur Vermeidung von Konflikten werden folgende Hinweise übernommen:

Textlicher Hinweis:

- 4.2.1 Das Plangebiet liegt in einer vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von hoher archäologischer Relevanz. Dies belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn der Bauarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 4.2.2 Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – bedarf das von Bautätigkeit betroffene Areal einer Genehmigung des Landesamtes für Archäologie. Im Rahmen dieser Genehmigung kann es im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baugebiete etc.) zu archäologischen Grabungen kommen. Diese müssen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Sollten während der Bauarbeiten Befunde und Funde entdeckt werden, so sind diese sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

5.1.6 Immissionsschutz

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

5.1.7 Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novelierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV). Daraus resultiert folgender textlicher Hinweis.

Textlicher Hinweis:

4.1.1 Das Plangebiet befindet sich:

- in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und [...] in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

4.1.2 Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

5.1.8 Insektenschutz

Insekten sind integraler Bestandteil der biologischen Vielfalt und spielen in Ökosystemen eine wichtige Rolle. Doch sowohl die Gesamtmasse der Insekten als auch die Artenvielfalt bei Insekten ist in Deutschland in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen. Um den zentralen Ursachen des Insektensterbens entgegenzuwirken und die Lebensbedingungen für Insekten in Deutschland wieder zu verbessern, sollen entsprechende Forderungen als § 41a in das BNatSchG aufgenommen werden.

Im Hinblick auf eine insektenfreundliche Beleuchtung bzw. die Eindämmung von Lichtverschmutzung werden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Hinweise:

Bei der Errichtung oder einer wesentlichen Änderung von Straßen und Wegen sowie der Außenbeleuchtung baulicher Anlagen und Grundstücke sind im Rahmen der Planung folgende Hinweise (Aufzählung nicht abschließend) zu beachten:

- Einsatz von insektenschonenden Leuchtmitteln (Verwendung von warmweißen LED (< 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzweiligem Strahlungsanteil)

- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) durch Verwendung von Lampengehäusen mit Richtcharakteristik und direktstrahlende Leuchten in Verbindung mit möglichst niedriger Anbringung (präzise Lichtlenkung)
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten
- Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden
- Einbau von Dämmerungsschaltern / Präsenzabhängige Steuerung

5.2 ERSCHLIEßUNG UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist komplett neu zu erschließen. Dabei sind vorhandene Medien sowohl im Bereich der Straße „Neue Straße“ (Strom/Trinkwasser/Gas/Abwasser/Telekommunikation) anschließbar.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung soll auf die bisher nicht bekannten Anschlusspunkte bzw. -optionen sämtlicher Medien nicht näher eingegangen werden. Sie sind im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung in Erfahrung zu bringen.

5.2.1 Verkehrstechnische Erschließung

Individualverkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die vorhandene Staatstraße S49, die Straße „Neue Straße“.

Die bereits vorhandene, öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (Straße „Neue Straße“) soll im Zuge der Erschließung über einen ergänzenden Straßenstich erfolgen. weiter ausgebaut und damit verlängert werden.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Der regionale Busverkehrs (Linie 289 und Linie 614) verbindet den Ortsteil Buchheim Haltestelle Buchheim Gasthof mit dem Bad Lausick, Geithain und Bad Lausick OT Thierbaum.

5.2.2 Stromversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) ist in der Stadt Bad Lausick Ansprechpartner für die Stromversorgung. Durch das Baugebiet verlaufen sowohl Nieder- als auch Mittelspannungsleitungen der MITNETZ STROM. Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist separat zu beantragen.

5.2.3 Gasversorgung

Die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) ist in der Stadt Bad Lausick Ortsteil Buchheim Ansprechpartner für die regionale Gasversorgung. Laut Bestandsplan verläuft entlang der Neuen Straße eine Gasleitung. Eine gastechnische Erschließung kann somit erfolgen, sofern ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

5.2.4 Telekommunikation

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

5.2.5 Trinkwasserversorgung

Der Versorgungsverband Grimma-Geithain (VVG) sowie die Kommunale Wasserwerke Grimma-Geithain GmbH (KWW) sind in Bad Lausick Ortsteil Buchheim Ansprechpartner für die Trinkwasserversorgung.

Laut Bestandsplan verläuft eine Trinkwasserleitung in der Straße Am Wiesengrund, die bei Bedarf bis in das geplante Baugebiet verlängert werden kann. Damit ist die grundsätzliche Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser gewährleistet.

5.2.6 Schmutzwasserentsorgung

Ansprechpartner für die Abwasserentsorgung in der Stadt Bad Lausick Ortsteil Buchheim ist der Versorgungsverband Grimma-Geithain (VVG).

Nach Auskunft des Versorgungsverbandes, ist das anfallende Schmutzwasser vor Einleitung dezentral und vollbiologisch mittels privater Kleinkläranlagen oder einer gemeinsamen Gruppenkläranlage zu reinigen. Anschließend ist entweder eine Anbindung an den Mischwasserkanal in der Neuen Straße mittels Pumpwerks herzustellen oder vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, eine Einleitung in den Heinersdorfer Bach vorzusehen.

5.2.7 Abfallentsorgung

Die KELL Kommunalentsorgung Landkreis Leipzig GmbH ist für die Entsorgung für Hausmüll, Gelbe Tonne, Papier und Biotonne zuständig. Sie fährt die Grundstücke, die direkt an der Neuen Straße liegen an. Bei den sechs Grundstücken an der Stichstraße müssen die Abfallbehälter bis zu 100 m an die „Neue Straße“ transportiert werden.

5.2.8 Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser.

Für das geplante Baugebiet ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h, bereitgestellt über mindestens 2 Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Die benötigte Löschwassermenge steht mit einer Kombination aus Hydranten, Löschbrunnen und den mitgeführten Wasservorräten der Feuerwehr zur Verfügung. (Nachweis siehe Anhang 5)

Es besteht keine Möglichkeit für Lastkraftwagen/Löschfahrzeugen am Ende der Stichstraße zu wenden.

6 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

6.1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.1.1 **Art der Nutzung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2 **Ausgeschlossene Nutzungen:** Weitere Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsziel, die Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen und wird daher entsprechend der umgebenden Nutzungsstruktur als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird städtebaulich als Abrundung des Ortsbildes entwickelt.

Die oben genannten nicht zulässigen Nutzungen werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da solche Einrichtungen aufgrund ihres Flächenbedarfes und des Verkehrsaufkommens der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes nicht entsprechen würden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ):** Die Obergrenze für die Grundflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb für das Baugebiet WA 1 auf 0,35 und für die Baugebiete WA 2 und WA 3 auf 0,45 festgesetzt.
- 1.2.2 Überschreitung GRZ:** In allen Baugebieten darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten sowie für Nebenanlagen gemäß dem § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche um bis zu maximal 25 vom Hundert überschritten werden.
- 1.2.3 Geschossigkeit:** Die maximale Anzahl der Geschosse ist in allen Baugebieten auf maximal (II) Vollgeschosse begrenzt.
- 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen:** Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb abhängig als maximale Firsthöhe (FH) bzw. maximale Traufhöhe (TH) festgesetzt. Alle gemäß Planzeichnung im Sinne der §§ 16 und 18 BauNVO festgesetzten Höhen sind in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 angegeben.

Begründung:

Grundflächenzahl (GRZ): Die festgesetzte Obergrenze der GRZ im Baugebiet WA 1 berücksichtigt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO. Mit der angestrebten Nutzung der Flächen wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Boden Rechnung getragen. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl der Baugebiete WA 2 und WA 3 ist im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich, da eine funktionale und wirtschaftliche Bebauung des Baugebietes andernfalls nicht umsetzbar wäre. Zusätzlich sind in allen festgesetzten Baugebieten geringfügige Überschreitungen bis maximal 10 vom Hundert zulässig, um großzügige Gestaltung und eine damit einhergehende attraktive Nutzung zu gewährleisten.

Überschreitung der GRZ: Die zulässige Überschreitung der Grundfläche darf in allen Baugebieten bis zu maximal 25 vom Hundert überschritten werden, da dies der Sicherstellung einer funktionalen Grundstücksnutzung dient, insbesondere für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen. Durch die Begrenzung bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt und eine übermäßige Versiegelung wird vermieden.

Geschossigkeit: Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen innerhalb aller festgesetzter Baugebiete wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Belange der am dichtesten angrenzenden Bebauung berücksichtigt werden. Diese weist eineinhalb bis zwei Vollgeschosse zuzüglich Satteldach auf, sodass sich die zulässige Gebäudehöhe in die vorhandene Struktur einfügt. Somit passt sich die Geschossigkeit in den Baugebiet der geplanten Nutzung durch Einzel- und Doppelhäuser an.

Höhe baulicher Anlagen: Die maßstabsprägende Bestandsbebauung an der Nordseite der Neuen Straße weist leicht differierende Traufhöhen von schätzungsweise 2,6 m bis 5,5 m über der Geländehöhe sowie Firsthöhen von ca. 8 m bis 10 m über der Geländehöhe auf. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 9,1 m beziehungsweise 10,2 m über Geländehöhe,

abhängig der Stelle des Baugebietes WA 1, fügt sich somit in das Erscheinungsbild der innerstädtischen Bebauung ein.

Die maßstabsprägende Bestandsbebauung im Umfeld des Baugebiets WA 2 und WA 3 ist heterogen und weist Traufhöhen von schätzungsweise 2,8 m bis 3,5 m über Geländeoberfläche sowie Firsthöhen von circa 5,5 m bis 7,5 m über Geländeoberfläche auf. Im Baugebiet WA 2 sind, abhängig vom jeweiligen Standort innerhalb des Baugebietes, maximal zulässige Gebäudehöhen von bis zu 9,5 m über der maßgeblichen Geländehöhe festgesetzt. Für das Baugebiet WA 3 ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,0 m über der maßgeblichen Geländehöhe zulässig.

Die hieraus resultierende Höhendifferenz zur umgebenden Bestandsbebauung wird als städtebaulich vertretbar eingestuft und beeinträchtigt das Ortsbild nicht wesentlich. Die maximal zulässigen Höhen gewährleistet in Kombination mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung eine optimale Standortausnutzung für die Deckung des Wohnungsbedarfs im Ein- und Doppelhauswohnungsbau.

Aufgrund des vergleichswisen starken Gefälles des Plangebietes sowie das Ausschließen von Missinterpretationen sind alle genannten Höhen, sofern nicht anders benannt, als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bezogen auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 zu verstehen. Dieses System der Höhenfestsetzung sichert zum einem die relative Verhältnismäßigkeit der Baukörper zueinander, garantiert aber auch zum anderen, dass bei einer zwei beziehungsweise dreigeschossigen Bauweise der entsprechende Baukörper nicht durch Ausreizen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeiten dennoch unverhältnismäßig hoch werden. Die Bezugspunkte für die festgesetzten Baukörperhöhen sind gemäß BauGB eindeutig zu bestimmen. Mit den getroffenen Festsetzungen ist diese Eindeutigkeit bei Zugrundelegung eines Lage- und Höhenplans für die Bauunterlagen gegeben.

6.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung:

- 1.3.1 Bauweise:** Innerhalb aller Baugebiete ist als Bauweise gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, festgesetzt. Zulässig sind im Baugebiet WA 1 Einzel- und Doppelhäuser, in den Baugebiet WA 2 und WA 3 hingegen nur Einzelhäuser.
- 1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeinschrieb durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien innerhalb aller festgesetzten Baugebiete bestimmt.
- 1.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen:** Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO; Stellplätze, Garagen, Wege, Plätze und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Begründung:

Bauweise: Das Wohngebiet wird städtebaulich als Ergänzung und räumlichen Vervollständigung der bestehenden Ortsstruktur angestrebt. Ziel ist es das Plangebiet an die vorhandene Ortstruktur anzupassen, um eine harmonische Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten.

Das Ortsbild Buchheims wird, wie für ländlich geprägte Regionen üblich, durch Einzelhausbebauung in Form von älteren Einfamilienhäusern/ Siedlungshäuser, einigen historischen Hofstätten sowie von modernen Stadtvillen und Bungalows geprägt. Vor allem ersteres und letzteres sind in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes vorhanden, weswegen im Geltungsbereich des Plangebietes eine Einzelhausbebauung festgesetzt ist. Lediglich im Baugebiet WA 1 ist eine Doppelhausbebauung zulässig, um eine flächensparende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Gleichzeitig werden ausreichende Freiflächenanteile auf den Grundstücken gewährleistet.

Die Lage und Größe der Baufenster ist durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Städtebaulich maßgebend sind hierbei die Hauptbaukörper, daher dürfen untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone die Baugrenzen geringfügig überschreiten.

Die Festsetzung der Grundstücke auf der westlichen Seite des Plangebietes ermöglicht eine günstige Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen zur optimalen Nutzung der Sonneneinstrahlung. Dadurch können Wohnräume und Gartenbereiche vorzugsweise nach Westen orientiert werden, was die Wohnqualität und Energieeffizienz verbessert. Die überbaubare

Das durchgehende Baufenster gliedert zudem die Bebauungsstruktur auf den großzügigen Grundstücken und orientiert sich dabei am Verlauf der Verkehrsfläche. Dabei beträgt der Mindestabstand zwischen Baugrenze und Verkehrsraum mindestens 3 m um ausreichend Belichtung- und Sichtverhältnisse zu schaffen und so die Sicherung eines angemessenen Straßenraumes zu gewährleisten. Dieser Abstand orientiert sich an der Umgebungsbebauung und schafft einen Puffer, innerhalb welchen Maßnahmen zum Entgegenwirken der Lärmreduktion oder der Sicherung der Privatsphäre integriert werden können.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Beschränkung baulicher Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen werden eine ungeordnete Bebauung der Grundstücke sowie zusätzliche Flächenversiegelungen vermieden.

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

Textliche Festsetzung:

- 1.4.1 **Nebenanlagen:** Nebenanlagen (z.B. Gartenlaube, Schwimmbecken, Gewächshaus) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4.2 **Stellplätze und Garagen:** In allen festgelegten Baugebieten sind Stellplätze und Garagen auf den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planteil A zu errichten.
- 1.4.3 **Garagen:** In allen Baugebieten beträgt der Mindestabstand von Garagen im Sinne der SächsGarStellpIVO zum äußeren Rand der Verkehrsfläche 6,0 m.

Begründung:

Nebenanlagen: Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Gartenlauben, Schwimmbekken oder Gewächshäusern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht den Bewohnern eine flexible Nutzung der Grundstücke für private Freizeitwecke, ohne die geordnete städtebauliche Struktur oder die Freiflächenqualität wesentlich zu beeinträchtigen.

Stellplätze und Garagen: Die Festsetzung dient der Sicherung einer geordneten Stellplatzanordnung innerhalb des Plangebietes. In allen festgesetzten Baugebieten werden Stellplätze und Garagen gezielt, auf die im Planteil A festgesetzten Flächen konzentriert, um eine klare städtebauliche Struktur zu gewährleisten und Freiflächen zu sichern.

Garagen: Der Mindestabstand von Garagen zur Verkehrsfläche ergibt sich aus der Sicherung des ungehinderten Verkehrsablaufs innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) soll ebenfalls nur zurückgesetzt möglich sein um, die unmittelbare Nähe des Straßenraumes von Bebauung freizuhalten. Das Mindestmaß von 6,0 m ermöglicht die gleichzeitige Nutzung der Zufahrt als Stellplatz.

6.1.5 Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.51 Wohneinheiten: Je Wohngebäude sind max. eine (1) Wohneinheiten zulässig.

Begründung:

Wohneinheiten: Die Beschränkung auf maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude dient der Sicherung des geplanten Einfamilienhauscharakters des Baugebietes. Dadurch wird eine maßvolle bauliche Dichte gewährleistet, zusätzlicher Stellplatz- und Verkehrsbedarf begrenzt und das ruhige, kleinteilige Wohnumfeld langfristig gesichert.

6.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung:

1.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Die innere Erschließung des Plangebietes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche festgesetzt. Sie dient nicht der Unterbringung von Stellplätzen.

Begründung:

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Es ist beabsichtigt, die erschließende Funktion ohne bauliche Trennungen auszuführen und eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer zu ermöglichen. Aufgrund der durchgangsfreien Erschließungslösung und der insgesamt überschaubaren Anzahl an Grundstücken kann garantiert werden, dass eine entsprechende Lösung im Sinne aller Verkehrsteilnehmer und der Anwohner ist.

Die Festsetzung entspricht weiterhin der städtebaulichen Absicht einer ruhigen Wohnanlage mit Siedlungscharakter. Die Erschließungsstraße dient als Anliegerstraße der individuellen Erschließung der Flurstücke, sowie der Sicherung von Ver- und Entsorgung und der erforderlichen Zugänglichkeit für Lösch- und Rettungsfahrzeuge. Der Ausschluss von Stellplätzen innerhalb dieser Fläche gewährleistet die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Erschließung, sichert ausreichende Bewegungsräume und vermeidet Nutzungskonflikte im Straßenraum.

6.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

6.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

6.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte belastete Flächen

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

6.1.10 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

6.1.11 Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper gemäß (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO) dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Ortsbildes.

6.2.1 Dachgestaltung

Textliche Festsetzung:

- 2.1.1 Dachneigung und Dachform:** Gemäß Planeinschrieb ist im Baugebiet WA 1 eine Mindestdachneigung von 20° und eine Maximaldachneigung von 35° festgesetzt. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist eine Dachneigung von maximal 30° festgesetzt. Zulässig sind Sattel- und Walmdächer. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.
- 2.1.2 Dachaufbauten:** In den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist die Anbringung von Gauben und Dachterrassen unzulässig.
- 2.1.3 Dachüberstände:** Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind im gesamten Plangebiet auf maximal 0,50 m begrenzt.
- 2.1.4 Kniestock:** In allen Baugebieten ist die Kniestockhöhe auf maximal 1,50 m zu begrenzen.

Begründung:

Dachneigung und Dachform: Die Festsetzung der Dachneigungen dient der Sicherung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft. Im Baugebiet WA 1 wird eine Mindest- und Maximaldachneigung von 20° bis 35° festgesetzt, um die für Doppelhäuser typische Dachform zu gewährleisten und eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 wird eine maximale Dachneigung von 30° festgelegt, um die Maßstäblichkeit der Einfamilienhäuser zu wahren und eine harmonische Einfügung in die Umgebung sicherzustellen. Die Dachform orientiert sich an der Umgebungsbebauung, weshalb Sattel- und Walmdächer als gestalterisch geeignete Dachformen zugelassen werden. Dächer von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind von der Regelung ausgenommen, da sie die Dachlandschaft nicht prägen.

Dachaufbauten: Der Ausschluss von Gauben und Dachterrassen in den Baugebieten WA 2 und WA 3 dient der Sicherung einer ruhigen und einheitlichen Dachlandschaft. Dadurch wird eine optische Überformung der Dachflächen vermieden und die Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt. Im Baugebiet WA 1 wird auf einen entsprechenden Ausschluss verzichtet, da hier eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Um eine flexible Grundrissgestaltung und eine zeitgemäße Wohnnutzung zu ermöglichen, sind Dachaufbauten in diesem Bereich zulässig, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung des Plangebietes wesentlich zu beeinträchtigen.

Dachüberstände: Die Begrenzung der Dachüberstände auf maximal 0,50 m dient der Sicherung eines einheitlichen und maßstäblichen Erscheinungsbildes im Plangebiet. Gleichzeitig wird eine übermäßige Auskragung der Baukörper vermieden und die Einhaltung der festgesetzten Baugrenzen gewährleistet.

Kniestock: Die Begrenzung der Kniestockhöhe auf maximal 1,50 m dient der Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes und verhindert, dass Dachgeschosse optisch als zusätzliches Vollgeschoss in Erscheinung treten.

6.2.2 Fassadengestaltung

Textliche Festsetzung:

- 2.2.1 Außenwände:** Die Verkleidung der Außenwände aller baulichen Anlagen mit glänzenden oder stark reflektierenden Materialien oder Materialimitaten ist unzulässig. Vollflächig verspiegelte sowie selbstleuchtende Fassaden sind ebenfalls unzulässig.
- 2.2.2 Antennenanlagen:** Die Anbringung von Satellitenantennen an den Fassaden der Gebäude sowie an Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist unzulässig.
- 2.2.3 Farbtöne:** Zulässig für alle baulichen Anlagen im Planungsgebiet sind helle Farbtöne in Anlehnung an die RAL-Farbtöne 1001 beige, 1002 sandgelb, 1014 elfenbein, 1015 hellelfenbein, 7035 lichtgrau, 9001 cremeweiß, 9002 grauweiß und 9018 papyrusweiß (siehe Anlage X). Darüber hinaus sind Fassadenverkleidungen aus Holz sowie vergleichbaren natürlichen, nicht-mineralischen Materialien in matter Ausführung zulässig.

Begründung:

Außenwände: Die Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes im Plangebiet. Durch den Ausschluss glänzender, stark reflektierender oder selbstleuchtender Fassadenmaterialien werden Blendwirkungen, visuelle Störungen sowie eine gestalterische Überprägung des Wohnumfeldes vermieden.

Antennenanlagen: Der Ausschluss von Satellitenantennen an Fassaden sowie an Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sichert ein einheitliches und gestalterisches ruhiges Erscheinungsbild im Plangebiet, da eine optische Beeinträchtigung der Gebäudeansichten vermieden und die Qualität des Straßen- und Ortsbildes langfristig gesichert wird.

Farbtöne: Die Beschränkung auf helle, zurückhaltende Farbnuancen gewährleistet eine ruhige Gesamtwirkung der Bebauung und vermeidet eine gestalterische Überformung einzelner Gebäude. Die Zulässigkeit von Holz- und vergleichbaren natürlichen Materialien in matter Ausführung unterstützt eine hochwertige und zeitgemäße Fassadengestaltung und trägt zur Einbindung der Bebauung in das städtebauliche Umfeld bei.

6.2.3 Einfriedungen

Textliche Festsetzung:

- 2.3.1 Einfriedungen:** Entlang der Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf das Niveau der grundstücksrelevanten erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Blickdichte Zäune und Mauern sind entlang der Verkehrsflächen unzulässig.

Begründung:

Einfriedungen: Die Festsetzung dient der Sicherung eines offenen und übersichtlichen Straßenraums sowie der Gewährleistung ausreichender Sichtbeziehungen zwischen Verkehrsflächen und Grundstücken. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf 1,50 m und den Ausschluss blickdichter Zäune und Mauern wird eine abschottende Wirkung vermieden, die Verkehrssicherheit unterstützt und ein freundliches, ortsbildverträgliches Erscheinungsbild des Wohngebietes gewährleistet.

6.2.4 Fahrzeugstellplätze

Textliche Festsetzung:

- 2.4.1 Anzahl Stellplätze:** In allen Baugebieten sind in den dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planteil A mindestens zwei Stellplätze oder eine Doppelgarage zu errichten. Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen mit einer Länge von mindestens 6,0 m dürfen als Stellplatz angerechnet werden.

Begründung:

Anzahl Stellplätze: Da davon auszugehen ist, dass (insbesondere im ländlichen Raum) mindestens ein PKW je Haushalt genutzt wird, dient die Festsetzung der Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung innerhalb des Plangebietes und der Vermeidung von Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum. In allen festgesetzten Baugebieten wird eine höhere Mindestanzahl an Stellplätzen festgesetzt, um dem zu erwartenden Stellplatzbedarf angemessen Rechnung zu tragen. Die Anrechnung ausreichend langer Zufahrten als Stellplatz trägt zusätzlich zur flächensparenden und flexiblen Umsetzung der Stellplatzverpflichtung bei.

7 GRÜNORDNERISCHE HINWEISE UND ARTENSCHUTZ

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

7.1 GRÜNORDNERISCHE HINWEISE

7.2 VORGABEN ZUM ARTENSCHUTZ

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) 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.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 geändert worden ist.

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

9 QUELLEN

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), durch Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger Nr. 50/2021 des Sächsischen Amtsblattes am 16.12.2021 in Kraft getreten

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Bad Lausick und der Gemeinde Otterwisch (2006), wirksam seit dem 21.11.2006

10 ANLAGEN

Anlage 1: Umweltbericht

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

IB Hauffe Gbr – Büro für Landschaftsplanung
Am Eichberg 4, 04769 Mügeln OT Neubaderitz
vom: 12.11.2025

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Betroffenheitsabschätzung

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

IB Hauffe Gbr – Büro für Landschaftsplanung
Am Eichberg 4, 04769 Mügeln OT Neubaderitz
vom: 12.11.2025

Anlage 3: Schallimmissionsprognose

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH
Burgstädter Str. 20, 09232 Hartmannsdorf
vom: 12.11.2025

Anlage 4: Baugrunderkundung, Geotechnische und hydrologische Beratung

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

Reichert GmbH – Ingenieurbüro für Geotechnik
Salbitzer Straße 8, 04758 Oschatz
vom 15.11.2022

Anlage 5: Löschwassernachweis

WIRD IM LAUFE DES VERFAHRENS BEARBEITET!

Gemeindeverwaltung Naundorf
vom 13.11.2025

