GOHRISCH,
OT KLEINHENNERSDORF
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



1. Änderung Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, Teil A“

BEGRÜNDUNG

TEIL C

ENTWURF

Projekt: 1435 / 2404
vom 18.08.2016, *zuletzt geändert am 23.06.2026*

Kommunalplan Ingenieurbüro Ehrt Hohnstein – Tel. 035975 – 81639
Fax 035975 – 84771

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT 3

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 3

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 3

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN 4

2.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE 5

2.4 PLANGRUNDLAGEN 5

2.5 BEDARFSNACHWEIS 6

3. BESTAND 10

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 10

3.2 LAGE UND EINORDNUNG 11

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG 12

3.4 GRUNDBESITZ 12

3.5 STRASSEN UND WEGE 12

4. PLANUNGSKONZEPT 13

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN 13

4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG 13

4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG 14

4.4 VER- UND ENTSORGUNG 14

5. GRÜNORDNUNG 18

6. STATISTIK FLÄCHENBILANZ 18

7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN 19

ANLAGEN 1 – Übersichtsplan

2 – Baugrunduntersuchung mit Versickerungsnachweis

3 – Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser;
IB Buder GmbH vom 28.05.2026

1. AUFGABE UND NOTWENDIGKEIT

Die Gemeinde Gohrisch beabsichtigt den Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, Teil A“ im Ortsteil Kleinhennersdorf in Teilen zu ändern.
Der Bebauungsplan wurde am 27.10.1995 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gohrisch als Satzung beschlossen und durch die höhere Verwaltungsbehörde, das ehemalige Regierungspräsidium Dresden mit Az.: 22-2511-2-87-Gohrisch-3 (Teil A) am 09.05.1996 genehmigt. Die Planung wurde durch Verkündung im Gohrischer Anzeiger vom Mai 1996 in Kraft gesetzt.
Die Planung beinhaltete die Errichtung einer Beherbergungseinrichtung mit Spiel- und Grünflächen als Sondergebiet Fremdenbeherbergung. Weiterhin die Möglichkeit der Errichtung von fünf neuen Wohngebäuden sowie die Einbeziehung der vorhandenen Bebauung im Osten und Süden.

Die geplante Beherbergungseinrichtung wurde nie geschaffen. Mehr und mehr finden sich Interessenten, die sich in dem touristisch geprägten Ortsteil ein Wohnhaus errichten möchten.
Eine erste Baumöglichkeit wurde nach dem bisherigen Plan bereits genehmigt.
Der Gemeinderat der Gemeinde Gohrisch hat mit Beschluss Nr. GR 123-II/2016 vom 02.02.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
In den letzten Jahren ruhte die Planung aus unterschiedlichen Gründen.
Im Jahr 2024 hat die Gemeinde Gohrisch die Weiterführung der Planung beauftragt.

2. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Die Gemeinde Gohrisch ist im **Landesentwicklungsplan von 2013** als dem Ländlichen Raum zugeordnet eingestuft (Karte 1).
Sie liegt im Einzugsbereich des Mittelbereiches Pirna (Karte 2).
Der Ortsteil Kleinhennersdorf liegt im Landschaftsraum Sächsische Schweiz (Karte 6).

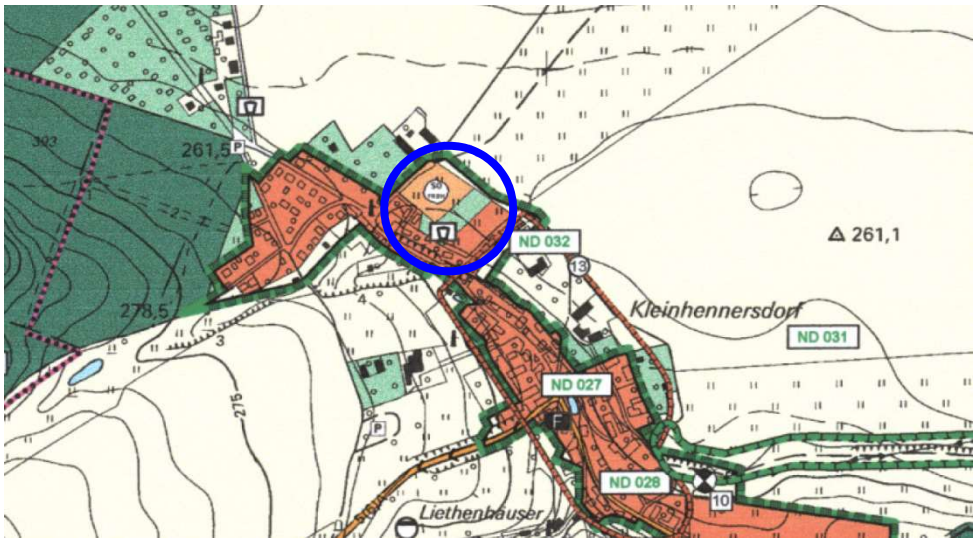
Das Oberverwaltungsgerichtes Bautzen hat mit dem Urteil vom 23.11.2023 die Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung) des Regionalplans Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2020 für unwirksam erklärt.

Am 03. Juni 2024 hat die Verbandsversammlung einstimmig beschlossen, einen neuen Teilregionalplan zur Freiraumentwicklung aufzustellen.
Bis zur Rechtswirksamkeit des neuen Regionalplanes kann keine Aussage zur Beachtung des Regionalplanes getroffen werden.

2.2 ÖRTLICHE PLANUNGEN

Flächennutzungsplan

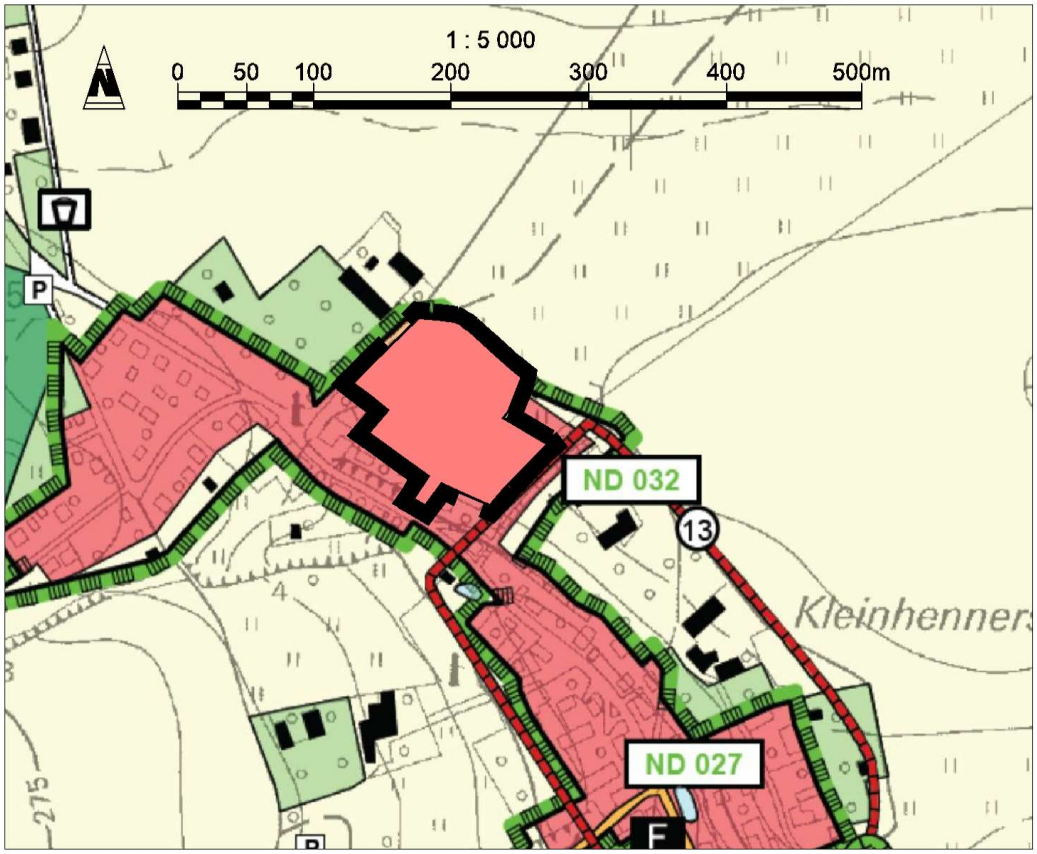
Für die Verwaltungsgemeinschaft Königstein einschließlich der Gemeinde Gohrisch existiert seit 2005 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, welcher durch das Planungsbüro Bothe aus Dresden erarbeitet wurde.
Derzeit gilt der Stand vom Oktober 2005, mit redaktionellen Korrekturen gemäß der Abwägung vom 16.03.2006 und Beschluss des Gemeinschaftsausschusses vom 01.03.2007.
Zwischenzeitlich wurden einige Änderungen durchgeführt. Die 4. Änderung für den Bereich Gewerbegebiet Leupoldishain befindet sich noch im Verfahren. Die letzte öffentliche Auslegung erfolgte im September 2025. Eine 5. Änderung wurde für das Gebiet des Campingplatzes in Struppen durchgeführt. Die 5. Änderung wurde am 23.04.2024 in Kraft gesetzt. Eine 6. Änderung wurde für den einen Teilbereich der Ortslage Rosenthal begonnen. Mit der 7. Änderung wird die Planänderung in Kleinhennersdorf umgesetzt.



Auszug FNP Verwaltungsgemeinschaft Königstein, Stand 2005

Der Bebauungsplan wird teilweise aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein entwickelt.
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan kennzeichnet das Gebiet als Wohnbaufläche, Sondergebiet und Grünfläche. Im Norden schließt sich direkt das Landschaftsschutzgebiet Sächsische Schweiz an.

Auszug Flächennutzungsplan, 7. Änderung



Die Flächennutzungsplanänderung ist parallel zur Bebauungsplanänderung vorgesehen.

2.3 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Grundlagen für die Grünordnung bildet der Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, Teil A“ mit integrierter Grünordnung in der Fassung vom 30.04.1994, sowie eigene Erhebungen.
Die Belange der Grünordnung wurden im Umweltbericht Teil D geregelt und in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

2.4 PLANGRUNDLAGEN

Grundlage für die Plandarstellung bilden:
- Katasterkartenauszug der aktuellen Liegenschaftskarte in digitaler Form, bereitgestellt durch die Verwaltungsgemeinschaft Königstein
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Planzeichnung und Begründung vom 30.04.1994 Bürogemeinschaft Schuler + Hupfer freie Architekten und Stadtplaner
- Abfragen der leitungsgebundenen Medien und deren Planaussagen
- örtliche Erhebungen

2.5 BEDARFSNACHWEIS

„Nachweis des dringenden Bedarfs an verfügbaren Bauflächen für Wohngebäude (Einfamilienwohnhäuser) in Gohrisch bzw. im OT Kleinhennersdorf für die notwendige Eigenentwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Gohrisch ist von der Raumplanung entsprechend dem Landesentwicklungsplan als eigenständige Gemeinde in der VG Königstein mit der weiteren besonderen Gemeindefunktion „Fremdenverkehr“ auf Grund ihrer Lage in der Nationalparkregion „Sächsische Schweiz“ in Ergänzung zum Grundzentrum Königstein zugeordnet bzw. ausgewiesen. Gohrisch ist in seiner Struktur noch heute wesentlich geprägt von einer über 150-jährigen Entwicklung als Fremdenverkehrsort, wovon auch die vormalige Bezeichnung als Kurort zeugt. Nach 1990 nahm die Bedeutung der Sächsischen Schweiz für den Fremdenverkehr zuerst dramatisch ab, was zum einen an dem aufgestauten Nachholbedarf der Bevölkerung der ehem. DDR für Fernreisen lag und zum zweiten an dem schlechten Qualitätsniveau der örtlichen Beherbergungseinrichtungen. Es dauerte bis etwa 2005, als die Nationalparkregion zunehmend auch in Folge der außerordentlichen Hochwasserereignisse der Elbe als touristisches Ziel in ganz Deutschland langsam wiederentdeckt wurde. Damit flossen dann auch wieder stärker die notwendigen privaten und öffentlichen Investitionen, um die Infrastruktur und das Beherbergungsgewerbe zu modernisieren. Die Struktur des Beherbergungsgewerbes wandelte sich hin zu mehr kleinteiligen, familiär geführten Betrieben, die auch eine wesentliche Beschäftigungsmöglichkeit für die ortsansässige Bevölkerung darstellen.

In der Zwischenzeit rückte die Eigenentwicklung der Gemeinde für die ortsansässige Bevölkerung mehr in das Blickfeld, von 1999 bis 2010 wurden über 40 Einfamilienwohnhäuser neu erbaut, also pro Dekade über 20 Stück. Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zugrunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. (s. Kap. 2.4 LEP, Begriff).

Die Neubautätigkeit für den Wohnungsbedarf der lokalen Bevölkerung erfolgte seit 1990 fast ausschließlich mit dem für den ländlichen Raum typischen Bau von Einfamilienhäusern. In diesem Sinne wurden im Jahrzehnt nach 1990 auch in Gohrisch mehrere Bebauungspläne entwickelt. Diese lagen im Kerngebiet der Gemeinde, aber auch in den dazugehörigen Ortsteilen. Wie in ganz Deutschland war die Bautätigkeit konjunkturellen Schwankungen unterworfen, die sich auf Grund regionalspezifischer Besonderheiten (s.o.) hier verstärkt auswirkten.

Besonders auf Grund der einschnürenden Auswirkungen durch die Ausweisung der überaus engen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Sächsische Schweiz seit 2003 war die bauleitplanerisch notwendige Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in den davon betroffenen Gemeinden der VG Königstein wie Gohrisch weitgehend nicht mehr möglich.

Nach der von den Bedingungen einer sich verändernden demografischen Entwicklung mit einem starken Bevölkerungsrückgang ab 1992 durch eine Abwanderung eines großen Teils der jüngeren Generation auf Grund der besseren Lebens- und Beschäftigungschancen im Westteil Deutschlands

und einer relativen Stabilisierung auf niedrigem Niveau in den 2000er Jahren folgte die nächste Herausforderung in der zurückliegenden Dekade mit einer zunehmenden Überalterung der ortsansässigen Bevölkerung in den Gemeinden der Region wie in Gohrisch. Dabei trägt der inzwischen außerordentliche Mangel an verfügbaren Wohnbauflächen infolge der zuvor genannten nicht mehr möglichen Ausweisung neuer Standorte in Verbindung mit den nicht verfügbaren Baugrundstücken älterer Planungen besonders problemverschärfend zu dieser Situation bei. Diese Entwicklung ist auf längere Sicht existenzbedrohend für die Gemeinde. Junge Familien, die eigentlich die Vorteile in der heimischen ländlichen Umgebung nutzen wollten, finden kein verfügbares Wohnbauland und können entweder kein Eigentum bilden oder noch schlimmer, ziehen deshalb auch noch aus der Region weg. Dieser Zustand wirkt sich doppelt negativ aus: weil ursächlich keine verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden sind, gibt es scheinbar auch keinen Bedarf daran; eine immer mehr sich selbst erfüllende, verheerende „Prognose“. Die vorhandene Nachfrage der Bevölkerung beweist das genaue Gegenteil.
Derzeit gibt es im Gohrischer Ortsteil Cunnersdorf das vollständige bebaute bzw. vermarktete Bebauungsplangebiet „An der Badstraße“, in Gohrisch den nicht vollständig umgesetzten Bebauungsplan „Hörnelweg“, des Weiteren den Bebauungsplan Wiesenweg, für den keine Rechtskraft mehr zu erlangen ist, im OT Kleinhennersdorf die bisher nicht umgesetzten Bebauungspläne „Neue Bauerngasse Teil A“ und „Neue Bauerngasse Teil B“ und in Gohrisch ferner die umgesetzte Satzung nach § 34 Abs.3 „Pfaffendorfer Straße - Abzweig Königsweg“.

Die möglichen Bauflächen im noch nicht vollständig umgesetzten Bebauungsplan Hörnelweg stehen wegen der vielfältigen technischen und finanziellen Probleme mit der Herstellung einer Erschließung, aber insbesondere auf Grund der vielfältigen Schwierigkeiten mit den diversen privaten Eigentümern, die sich bisher auch nicht mit den Möglichkeiten des Flurneuordnungsverfahrens beheben ließen, auf längere Sicht nicht zur Verfügung. Dasselbe trifft auch auf die möglichen Bauflächen in Bebauungsplan „Neue Bauerngasse Teil B“ zu. Die beiden privaten Bebauungsplangebiete leiden an einer für den ländlichen Raum viel zu aufwendigen Erschließung, die auch nur sehr schwer oder gar nicht in sinnvolle Realisierungsabschnitte unterteilt werden kann. Auf Grund einer fehlenden städtebaulichen Vereinbarung hat die Gemeinde in Verbindung mit einer unzureichenden Finanzausstattung zudem auch kaum eine Möglichkeit, die Eigentümer zum einem ergebnisorientierten Handeln zu bewegen.
Da diese älteren Bebauungspläne sich aber nach wie vor gut in die vorhandenen Dorfstrukturen einfügen würden und unter den Bedingungen des Landschaftsschutzgebietes fast keine anderen Flächen für eine Bauflächenentwicklung mehr in Frage kommen, bleibt es unverzichtbare Aufgabe der Gemeinde, langfristig nach und nach auch für diese beiden Bebauungspläne doch noch die Erschließung und allgemeine Verfügbarkeit zu erreichen. Dazu müssen jedoch erst bestimmte Voraussetzungen bei den Eigentümern eintreten und die Gemeinde auch bereit und in der Lage sein, eine außerordentliche Konzentration der Mittel zusammen mit der Anwendung besonderer Maßnahmen vorzunehmen. In der weiteren Zukunft muss

es zudem gelingen, mit einer sinnvollen Anpassung der LSG-Grenzen einige weitere ergänzende Standorte für die maßvolle Entwicklung von Wohnbauflächen zu bestimmen, bis eine ausreichende Stabilisierung der demografischen Situation in dieser Hinsicht erreicht wird.
Derzeit ist Gemeinde nur in der Lage, einzig den Bebauungsplan „Neue Bauerngasse Teil A, 1. Änderung“ zu entwickeln. Hier wurde erst durch die Realisierung des Straßenausbaus der Neuen Bauerngasse eine Umsetzung des Bebauungsplans möglich. Die Gemeinde konnte endlich die deshalb seit 2016 ausgesetzte Änderung des Bebauungsplans 2024 in Angriff nehmen. Die Änderung ist erforderlich, weil die 1996 geplante Errichtung eines größeren Hotels auf Grund der geschilderten Entwicklung des Beherbergungsgewerbes zu kleineren, mehr familiären Betrieben immer unrealistischer wurde. Auf Grund der gestiegenen Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauflächen, die auch nicht mehr durch die inzwischen kaum noch vorhandenen und wenn doch dann nicht verfügbaren Baulücken aus dem Bestand befriedigt werden können, hat die Gemeinde die Entscheidung getroffen, den Bebauungsplan durch die vorzunehmende Änderung bei der Planung ausschließlich für Wohnbauflächen zu entwickeln. Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden 14 Grundstücke zur Verfügung gestellt. Gegenüber der alten Planung werden zusätzlich 10 Grundstücke eingeordnet, wobei ein Einfamilienwohnhaus schon nach dem alten Bebauungsplan realisiert wurde, d.h. insgesamt werden noch 13 Bauplätze für neue Einfamilienhäuser in zwei Bauabschnitten angeboten.
Da es sich hierbei um kommunalen Flächen handelt, ist dabei besonders herauszustellen, dass damit ohne weiteres sichergestellt ist, dass die Bauflächen nach Abschluss des Planverfahrens auch wirklich für eine Bebauung zur Verfügung stehen werden; eine weitere Bedingung, auf die bei der Entwicklung von Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung neben einer günstigen Erschließbarkeit unbedingt geachtet werden muss.

Der Bebauungsplan „Neue Bauerngasse Teil A, 1. Änderung „hat, obwohl die Vermarktungsphase noch lange nicht erreicht wurde, bereits reges Interesse der lokalen Bevölkerung an den zukünftigen Baugrundstücken ausgelöst. Es zeichnet sich ab, dass die Veräußerung der Bauflächen schon mit dem Satzungsbeschluss vorgezogen werden kann. Auch die Tatsache, dass die geplanten Einfamilienwohnhäuser hier mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung als Ferienwohnung ausgestattet werden können, trägt zu der Nachfrage bei. Damit kann auch der besonderen Gemeindefunktion Fremdenverkehr besonders nachhaltig entsprochen und gleichzeitig auch die Einkommenssituation der ortsansässigen Bevölkerung verbessert werden, wobei aber durch planerische Festsetzungen gewährleistet wird, dass Wohnen die gewünschte Hauptnutzung jedes Wohngebäudes sein wird. Der aufgelaufene Nachfragestau an Bauflächen kann aber erkennbar nicht mit diesem begrenzten Angebot aus einen einzigen Bebauungsplan behoben werden. Damit kann nicht einmal die durchschnittliche Neubautätigkeit der vergangenen Dekaden nachgeholt, geschweige denn zur Lösung des anstehenden demografischen Problems ein wesentlicher Beitrag geleistet werden.
Ein zu geringes Angebot oder sogar ein Nichtangebot an verfügbaren Wohnbauflächen für die Bevölkerung führt langfristig zu schweren Fehlent-

wicklungen. Eine solche Situation trägt maßgeblich dazu bei, dass die negative demographische Entwicklung der lokalen Bevölkerung sich verschärft, die wünschenswerte Bindung der jungen Familien an die Region geschwächt wird und der Fremdenverkehr durch eine weitere Ausdünnung bzw. Überalterung der Bevölkerung mit einem zunehmenden Mangel an Arbeitskräften konfrontiert wird. Damit geht eine langsame Verödung der Ortschaften einher, die immer weniger einer prosperierenden Nationalparkregion entsprechen.
Es braucht deshalb Ortschaften mit Zukunft, damit die Region einerseits lebenswert für die örtliche Bevölkerung und anderseits dadurch auch attraktiv für den Tourismus bleibt. Dafür ist es unbedingt notwendig, für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren kontinuierlich in ausreichendem Maße auch wirklich verfügbare Wohnbauflächen bauleitplanerisch zu entwickeln, wie es jetzt mit dem Bebauungsplan „Neue Bauerngasse, 1. Änderung“ im Gohrischer OT Kleinhennersdorf seit längerer Zeit erstmals wieder geschieht.“[1]
[1]) Zuarbeit VG Königstein

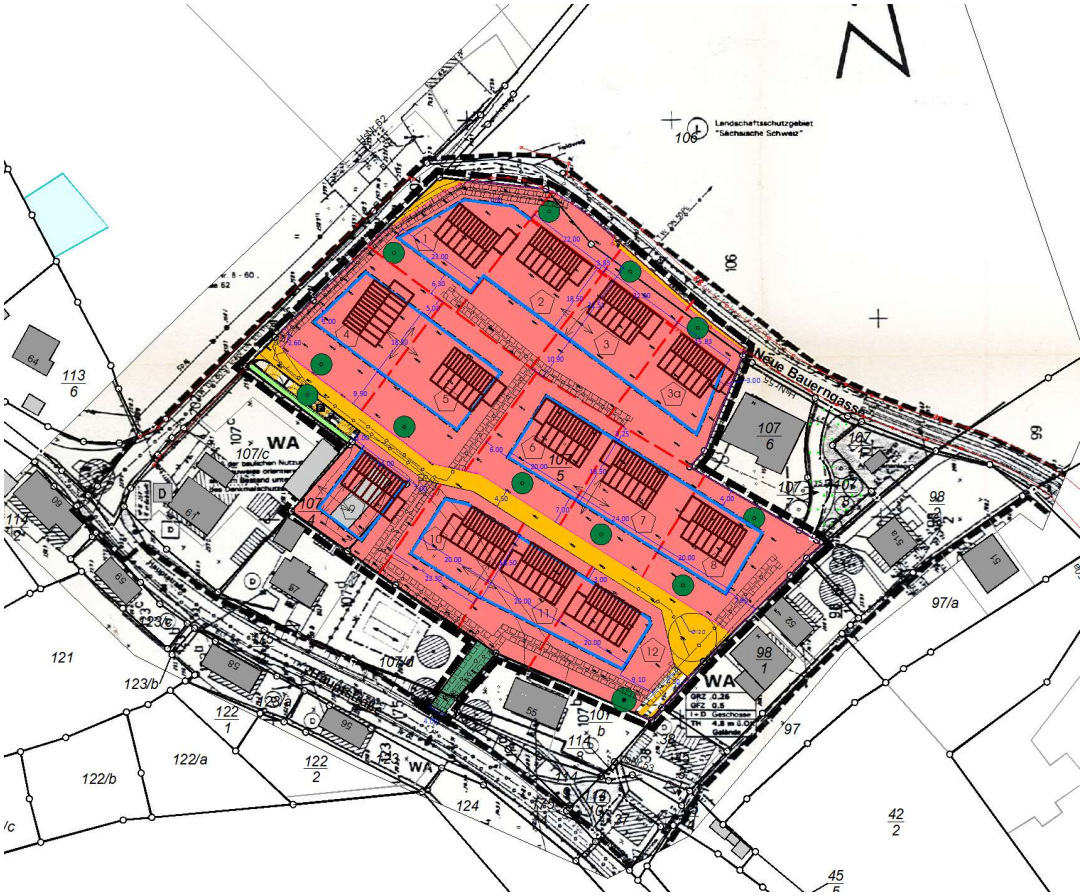
3. BESTAND

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2016 für den Teilbereich A mit insgesamt ca. 2,1 ha *begonnen. Im Zuge der Weiterbearbeitung wurde das Plangebiet auf ca. 1, 1 ha nur auf den bisher weitgehend unbebauten Teil reduziert. Das hat zur Folge, dass die bebauten Teile des Bebauungsplanes Teil A nicht mit geändert werden und somit unverändert ihre Rechtskraft behalten.*

Der neue Änderungsbereich umfasst somit nur die Flurstück Nr. T.v. 106, *T.v. 107d*, 107/4, 107/5, und *T.v. 114/9 der Gemarkung Kleinhennersdorf.*

Die Flurstücke Nr. 37, 38, 45/3, T.v. 45/4, 98/1, 98/2, *107b*, 107c, 107/1, 107/6, 107/8, 114/8, 114/10, 175/4 und Teile des Weges Flurstück Nr. 202 der Gemarkung Kleinhennersdorf *verbleiben im bestehenden Planungsrecht.*



Überlagerung Bestandsbebauungsplan mit 1. Änderung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kleinhennersdorf und schließt sich nordwestlich an die Ortslage an.

Es wird begrenzt durch:
- die *Bebauung an der* Hauptstraße im Süden, die West-und Südgrenze der „Neuen Bauerngasse“ und im Osten an die vorhandene Bebauung der Ortslage mit den o.g. Flurstücksnummern.



Quelle: Geoportal Sachsen Januar 2026

3.2 LAGE UND EINORDNUNG

Land:	*Sachsen*
Planungsregion:	*Oberes Elbtal/ Osterzgebirge*
Landkreis:	*Sächsische Schweiz-Osterzgebirge*
Gemeinde:	*Gohrisch*
Ort:	*01824 Gohrisch*
Flurstücke:	*Nr. 107/4 und 107/5 der Gemarkung Kleinhennersdorf*
Koordinaten:	*439.738, 5.640.028 (ETRS89 UTM33)*
Höhe:	*258 m (DHHN2016)*
Größe	*10.960 m²*

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Kleinhennersdorf der Gemeinde Gohrisch. Es wird im Norden und Westen durch die „Neue Bauerngasse“ umgrenzt. Es steigt von der Hauptstraße nach Norden hin an.
Der tiefste Punkt im Südostbereich der Hauptstraße liegt bei *ca. 251* m *(DHHN2016),* der höchste Punkt im Nordwesten des Plangebietes der „Neue Bauerngasse“ bei ca. 259 m.

Die Erschließung erfolgt von der „Hauptstraße“ über die „Neuen Bauerngasse. Mit einer neuen hangparallelen Straße soll das Gelände verkehrstechnisch erschlossen werden.

3.3 BAUBESTAND / NUTZUNG

Im Änderungsgebiet befindet sich lediglich eine Garagenanlage mit 6 Einheiten mit Flachdach.

Eine über das Flurstück Nr. 107/5 verlaufende Baustraße zur Erreichung des Wohn- und Ferienhauses Hauptstraße 55 soll wieder zurück gebaut werden.

Das Flurstück Nr. 107/5 ist frei von Bebauung und soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die im Bebauungsplan integrierten Bereiche des Flurstück Nr. 106 werden nach der Umsetzung der Baumaßnahme neue Bauernasse im Rahmen der Flurneuordnung geregelt. Die zukünftigen Grenzpunkte wurden abgestimmt.

3.4 GRUNDBESITZ

Die Flurstücke Nr. 107/4, 107/5 sind im Besitz der Gemeinde Gohrisch. Alle anderen Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind Privateigentum.

3.5 STRASSEN UND WEGE

Das Plangebiet wird von der „Hauptstraße“ und der neuen Bauerngasse aus erschlossen.

Die innere Erschließung des kleinen Baugebietes soll über eine zusätzliche Erschließungsachse nördlich der ehemaligen Schule erfolgen, die im Osten mit einer Wendeanlage abschließt *und die Anbindung der Flurstücke Nr. 98/1 und 107 d des Bestandsbebauungsplanes sichert. Zum Flurstück Nr. 107d wurde im Bereich der Entwässerungstrasse ein zusätzliches Geh- und Fahrrecht eingerichtet.*

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 PLANERISCHE ZIELSETZUNGEN

Im Ortsteil Kleinhennersdorf soll der rechtskräftige Bebauungsplan nach langer Zeit des „Stillstandes“ umgesetzt werden.
Bauflächen werden dringend für die Ansiedlung junger Leute aus dem Ort benötigt. Die Planung war aufgrund des darin enthaltenen Sondergebietes Fremdenverkehr so nicht umsetzbar. Zur Nutzung als Wohngebiet ist der Zuschnitt der Flächen nicht geeignet.
Mit der Neuordnung der Erschließung, einer hangparallelen Straße, soll dies geändert werden.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich *teilweise* am bisher gültigen Plan und wurden hinsichtlich der Höheneinordnung und der Gebäudestellung variiert. *Der Überbauungsgrad wurde auf eine Grundflächenzahl von 0,4 erhöht, damit wird ein sparsamer Umgang mit Bauland gewährleistet.*
Zur Unterbringung der Niederschlagswasserspeicher und –versickerungsanlagen wurden in den Bereichen nördlich der Planstraße A Flächen zur Unterbringung von Nebenanlagen ausgewiesen.
Von der Planung Teil A wurde bisher 1 Gebäude genehmigt*, welches nunmehr wie auch die Bestandsgebäude außerhalb des Änderungsbereiches verbleibt.*

Um den Charakter in dieser Ortssituation zu wahren, gehen die Planungen von folgenden Prinzipien aus:
- ortstypische Strukturen und Größe, lockere Gebäudestellung
- variable Firstrichtungen parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsachse.
- Schaffung einer inneren Durchgrünung durch Pflanzfestlegungen
- Berücksichtigung ökologischer Planungsziele.

Der Ausschluss der Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5, der Baunutzungsverordnung erfolgt aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes. Diese Einrichtungen würden sich nicht in die städtebauliche Ordnung des Dorfes einfügen.

4.2. BEBAUUNG UND GESTALTUNG

Der Bebauungsplan legt landschaftstypische Hausformen mit einer begrenzten Höhenentwicklung und Gestaltungselementen wie Dachform, -neigung und –überstände fest.
Die Grundstruktur leitet sich aus der am Standort vorhandenen *Umgebungsb*ebauung ab.
Mit der Firstrichtung, parallel oder rechtwinklig zur Landschaft wird an die Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung angeknüpft und den Anforderungen an energieoptimiertes Bauen Rechnung getragen. Die Festlegung der Baugrenzen sichert eine harmonische Siedlungsstruktur.

Geringe Dachüberstände, am Ortgang 0,4 m und an der Traufe 0,5 m, sichern einen gewissen Wetterschutz und fügen sich dennoch in die gewachsene Dorfstruktur ein.
Die Gebäudegestaltung sollte im traditionellen Sinne durch deutliches Absetzen des Obergeschosses vom Erdgeschoss, z. B. Erdgeschoss als Putzfassade, Obergeschoss mit Holzverkleidung, erfolgen.

4.3 VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neue Bauerngasse. Nördlich der ehemaligen Schule wird eine Erschließungsstraße hangparallel eingeordnet. Eine Wendeanlage sichert die Zufahrt auch für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr.
Von der Wendeanlage wird nach Süden hin eine private Erschließung für die vorhandenen Wohngebäude Nr. 52, 53 und 55 angeboten.

Für den ruhenden Verkehr werden aufgrund des kleinen Gebietes keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Die Anzahl der Stellflächen richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung. *Demnach sind pro Wohnung 1-2 Stellflächen nachzuweisen.*

Auf der Hauptstraße in Kleinhennersdorf findet Linienverkehr des ÖPNV durch das Verkehrsunternehmen OVPS mit den Linien 244 a und 244 b statt. Sollten im Zuge der Durchführung von Bau- und/oder Erschließungsarbeiten Einschränkungen oder Sperrungen (teilweise Sperrungen oder Vollsperrungen, Umleitungen) von Straßen notwendig werden auf denen öffentlicher Personennahverkehr oder Schülerbeförderung stattfindet, ist dies rechtzeitig der Abteilung Schul- und Liegenschaftsmanagement, Bereich Schülerbeförderung und ÖPNV, 03501 515-4403 oder per E-Mail an verkehrswesen@landratsamt-pirna.de, anzuzeigen. Das entsprechende Verkehrsunternehmen ist gleichfalls rechtzeitig zu informieren.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG

4.4.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung soll über die vorhandene Leitung DN 80 PVC / PN16 von der Hauptstraße am östlichen bzw. südlichen Rand der „Neuen Bauerngasse“ erfolgen.
Gemäß Eintrag in der Planzeichnung springt der Leitungsverlauf in die nördlich der neuen Bauerngasse befindliche Grünfläche und verjüngt sich dabei auf 50PE HD.

Zusätzlich muss eine neue Erschließung in der Planstraße A erfolgen.
Die Bauherren haben beim Trinkwasserzweckverband „Taubenbach“ rechtzeitig einen Antrag auf Wasserversorgung einzureichen.

Die Trinkwasserversorgung der Parzellen 1, 2, 3 3a und 4 ist durch Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich der Neuen Bauerngasse möglich. Für die Parzellen 5 bis 12 ist die

Errichtung einer neuen Trinkwasserversorgungsleitung im Bereich der Planstraße A mit Anbindung an die Versorgungsleitungen in der Hauptstraße bzw. Neuen Bauerngasse erforderlich. Diese Versorgungsleitung ist vom Erschließungsträger zu errichten. Die Bedingungen zur Verlegung der Trinkwasserleitung sind im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem TWZV Taubenbach und dem Erschließungsträger zu vereinbaren.
Die neuverlegten Trinkwasserleitungen, auch die für eine eventuelle Notwasserversorgung, müssen durch das Gesundheitsamt (auch abschnittsweise) freigegeben werden.

4.4.2 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Für Kleinhennersdorf existiert eine zentrale Abwasserentsorgung *in Eigenregie der Gemeinde* südlich der Kreisstraße in Richtung Papsdorf.
Die Veolia Deutschland betreut die Abwasseranlagen.
Die Bestandsbebauung ist bereits an den Kanal DN 150 PP angeschlossen.
Er befindet sich im Bereich der Wendeanlage und wird parallel zu Grundstücksgrenzen in Richtung Hauptstraße geführt. Die Leitungstrasse wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Gohrisch gesichert. Zusätzlich muss eine neue Erschließung in der Planstraße A erfolgen.
Mit einem Leitungsrecht zwischen den Parzellen 5 und 6 zu den Parzellen 1 bis 3 wird die Möglichkeit der Schmutzwasserentsorgung im freien Gefälle in Richtung Hauptstraße gesichert.

4.4.3 REGENWASSERENTSORGUNG

Nördlich des Änderungsbereiches ist die Entwässerungsleitung der Neuen Bauerngasse im Bereich des Flurstücks Nr. 106 an die im Flurstück Nr. 107/5 vorhandene Drainageleitung angeschlossen.
Sie verläuft diagonal durch das *Flurstück Nr. 107/5 und muss im Rahmen der Erschließung in den westlichen Randbereich neben die Neue Bauerngasse und in die Planstraße A verlegt werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist in den Parzellen 1 und 4 vorgesehen.*

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist durch *eine Rigolenversickerung* auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
Das erforderliche Speichervolumen und die daraus resultierenden Rigolenlängen sind unter Ziffer 9 der Textlichen Festsetzungen geregelt, siehe auch Gutachten, Anlage 3.
Ergänzend dazu ist auch die Rückhaltung des Wassers in Zisternen und dessen Verwendung als Brauchwasser möglich. *Die Rückhaltemengen sind zusätzlich zum Speichervolumen vorzusehen.*
Restmengen können in Richtung Liethenbach *über die Regenwasserleitung* abgeschlagen werden.

Durch die Festsetzung möglichst großer Anteile unbefestigter Flächen zu schaffen, soll der Versiegelungsgrad gering gehalten werden.

Der Anschlussnehmer an die Trinkwasserleitung hat gemäß der Wasserversorgungssatzung des TWZV Taubenbach seinen kompletten Trinkwasserbedarf über die öffentliche Trinkwasserversorgung zu decken. Die Errichtung einer Brauchwasseranlage ist beim TWZV Taubenbach zu beantragen und diese muss vor der Inbetriebnahme abgenommen werden.

4.4.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung erfolgt *zurzeit* aus der Trinkwasserleitung.
In Standortnähe befinden sich die beiden jetzt als Entnahmestellen offiziell zur Verfügung stehenden Unterflurhydranten, einmal in der Nähe der Neuen Bauerngasse 62 (etwa 20 bis 30 m nach der Kurve der Neuen Bauerngasse in Richtung Osten) und zum zweiten vor dem Grundstück Hauptstr. 60, liegen für das B-Plangebiet günstig und sind mit 55 bzw. 56 m³ Wasserleistung pro Stunde (gefordert 48 m³ pro Stunde für insgesamt 2 Stunden für Einfamilienwohnhäuser) ausreichend leistungsfähig. Zusätzlich wird vom Gemeinderat gefordert einen zusätzlichen Unterflurhydranten in der Planstraße A zu installieren.

4.4.5 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Das Baugebiet ist über die vorhandene Niederspannungsleitung von der Hauptstraße aus erschlossen (siehe Eintrag in der Planzeichnung, Teil A).
Eine zusätzliche Erschließung ist in den Randbereichen der Verkehrsflächen neu zu erstellen.
Die Versorgung des Plangebietes ist möglich.
Generell sind bei der Errichtung von Bauwerken folgende seitliche Mindestabstände zu den Energieanlagen einzuhalten:
Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken	*0,5 m zur Achse äußeres Kabel*
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube	*1,0 m zur Achse äußeres Kabel*

Können die Abstände nicht eingehalten werden ist eine zwingende Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen notwendig.
In Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln ist nur Handschachtung gestattet.
Bei Baumaßnahmen sind die anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften) zu beachten.

4.4.6 GASVERSORGUNG

Das Gebiet verfügt über keinen Gasanschluss.

4.4.7 FERNMELDEANLAGEN

Das Gelände ist bisher nur im Bestandsbereich durch Kabelleitungen erschlossen. Für die Baufelder sind neue Anlagen erforderlich, die vorzugsweise in den Randbereichen der Erschließungsstraßen zu verlegen sind.

Ein entsprechender Antrag ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn beim Versorgungsunternehmen zu stellen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung der Grundstücke sind in Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Eine unterirdische Versorgung der Grundstücke durch die Telekom Deutschland GmbH ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Zur Sicherung der Erschließung sind der Deutschen Telekom entsprechende Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB einzuräumen.

4.4.8. MÜLLENTSORGUNG

Die Entsorgung des anfallenden Mülls wird gemäß der Abfallsatzung des Landkreises Sächsische Schweiz – Osterzgebirge unter Verantwortung des Zweckverbandes „Abfallentsorgung Oberes Elbtal“ (ZAOE) durch ein Entsorgungsunternehmen ausgeführt.

4.4.9 WERTSTOFFERFASSUNG

Für die Wertstofferfassung sind die Standorte im Ortsteil Kleinhennersdorf zu nutzen.

4.4.10 NATÜRLICHE RADIOAKTIVITÄT

Gemäß dem Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz) und der Strahlenschutzverordnung gilt für eine über das Jahr gemittelte Radonaktivitätskonzentration in der Luft in Innenräumen ein Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter, oberhalb dessen Radonkonzentrationen als unangemessen betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie auch keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften vor.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit.

Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die nachfolgenden Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Beratung zur Verfügung:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft Radonberatungsstelle.
Besucheradresse:
Dresdner Straße 183
09131 Chemnitz
Telefon: 0371 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful
https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html

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 kann kostenlos heruntergeladen werden.

5. GRÜNORDNUNG

Die Bestandsbewertung sowie die Festlegung der grünordnerischen Maßnahmen werden im Teil D Umweltbericht dargestellt. Die verursachten Eingriffe lassen sich mit den gewählten Maßnahmen kompensieren. Die Empfehlungen zur Vereidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Die Ersatzmaßnahme Anpflanzung von Feldgehölzen im Bereich des Flurstückes Nr. 176 der Gemarkung Cunnersdorf wird dem Bebauungsplan zugeordnet.
Damit kann die Eingriffs- Ausgleichbilanz ausgeglichen werden.

6. STATISTIK FLÄCHENBILANZ

Die Flächen im Planungsraum gliedern sich wie folgt:

	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	*9.875*	*89,1*
Grünflächen (öffentlich)	*52*	*0,5*
Grünflächen (privat)	*203*	*1,8*
Verkehrsfläche öffentlich	*813*	*7,4*
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	*137*	*1,2*
Gesamtfläche	**11.080**	**100,0**

Geplante Bebauung:
Anzahl der Baugrundstücke im Änderungsbereich: 13

7. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

	Datum
– Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. GR 123-II/2016 vom	02.02.2016
– Bestätigung des Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Nr. ……../2016	06.09.2016
– Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der früh-zeitigen Bürgerbeteiligung im Gohrischer Anzeiger Nr. *10*/2016 vom	*26.10.2016*
– frühzeitige Anhörung TÖB	*08.09.2016*
– frühzeitige Bürgerbeteiligung	
a.) Bekanntmachung im Gohrischer Anzeiger Nr. *10*/2016	*26.10.2016*
b.) Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung vom	*04.11.2016*
bis	*21.11.2016*
– Abstimmung mit den Nachbargemeinden	*08.09.2016*
– Abwägung sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates Nr. *GR 42 V / 2026 / GR 51 VI 2026*	*23.06.2026*
– Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung	
– Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
a.) Bekanntmachung im Gohrischer Anzeiger Nr. …/	
b.) Auslegung des Planentwurfs und der Begründung vom	
bis	
– Abwägung der Anregungen der TÖB und Bürger sowie Satzungs-beschluss Nr.	
– Mitteilung über die Abwägung	
– Genehmigung durch das Landratsamt Sächsische Schweiz / Osterzgebirge Az.: vom	
– Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	
– Der Bebauungsplan ist seit dem rechtsverbindlich.	

Kay Eisert
Bürgermeister

Anlagen:
1 – Übersichtsplan
2 - Baugrunduntersuchung mit Versickerungsnachweis, IFG Bautzen GmbH, vom 05.09.2024
3 – Nachweis der Versickerung, Ingenieurbüro Buder GmbH, vom 28.05.2026

Übersichtsplan

