

Gemeinde Doberschau-Gaußig

**Landkreis Bautzen
Gemarkung Gaußig**

**Eingriffs-Ausgleichsbilanz zur Bewertung und
Bilanzierung der Eingriffe in Natur
und Landschaft zur:**

**„Teilaufhebung B-Plan
„Wohnpark Am Schloss Gaußig“**

Anlage zur Begründung

Aufsteller: Gemeinde Doberschau-Gaußig
Hauptstraße 13
02692 Gnaschwitz

Verfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 08.04.2025

Inhaltsverzeichnis

Anlagenverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
1 Einleitung	4
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens / Flächennutzung	4
1.2.1 Rechtliche Grundlagen	5
2 Plangebiet	5
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2 Bebauung / Nutzung / Schutzgutbetrachtung	7
2.3 Naturräumliche Grundlagen	8
2.3.1 Naturräumliche Gliederung und Relief	8
2.3.2 Schutzgebiete nach BNatSchG / SächsNatSchG	8
2.3.3 Schutzgebiete nach SächsWG	8
2.3.4 Schutzgebiete und -objekte nach SächsDSchG	8
2.3.5 Weitere Schutzgebiete (gemäß der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992)	9
3 Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes an Hand der Formblätter gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen	9
4 Landschaftspflegerische Maßnahmen	14
5 Zusammenfassung und abschließende Beurteilung	15
6 Quellen	16

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bestandsplan - Karte des Ist-Zustandes M 1:2.000 von 1993

Anlage 2: Bestandsplan - Karte des tatsächlichen Zustandes nach Realisierung B-Plan 2025
M 1:2.000

Tabellarischer Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ).....18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Formblatt I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope..... 10

Tabelle 2: Formblatt II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz 12

Tabelle 3: Formblatt III Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich 12

Tabelle 4: Formblatt IV nicht ausgleichbare Wertminderung und biotopbezogener Ersatz
innerhalb des Geltungsbereiches..... 13

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Schloss Gaußig“ im Jahr 1994 schuf die Gemeinde die Voraussetzungen, für die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes im Nordosten der Ortslage von Gaußig.

Das Gebiet wurde sukzessive erschlossen und im westlichen Teil weitestgehend bebaut.

Bis auf den Geltungsbereich der 9. Änderung des B-Plans gilt die städtebauliche Entwicklung des gesamten Areals als abgeschlossen.

Für den östlichen Teil erfolgte bereits in der 6. Änderung des B-Plans in 2015 eine Aufhebung im östlichen Teilbereich, da eine Umsetzung des B-Plan nicht mehr zu erwarten war.

Demnach ist eine weitere Überplanung der Fläche nach § 1 Abs. 3 BauGB entbehrlich und ein Festhalten an der Bauleitplanung ebenso.

Im Zuge des Verfahrens zur Teilflächenaufhebung ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für den Aufhebungsbereich zu erbringen.

Für das Bauleitplanverfahren ist in Folge der der notwendigen zusätzlichen Flächenversiegelung von einem Eingriffstatbestand gemäß § 14 BNatSchG auszugehen.

Es ist die Eingriffsregelung der §§ 14 bis 17 BNatSchG abzuarbeiten.

Die Bewertung des Eingriffs wird auf der Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen durchgeführt.

Mit der Bilanzierung ist der Nachweis zu erbringen, dass der Eingriff bezüglich der Schutzgüter kompensiert wurde. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass die geforderte Grundflächenzahl, im Zuge der Bebauung und Flächennutzung, eingehalten wurde und bei Überschreitungen dieser Kompensationsmaßnahmen gegenüberstehen.

Das Büro GLI-PLAN GmbH Bischofswerda wurde mit dem Erstellen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes beauftragt.

1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens / Flächennutzung

Die Fläche des Teilaufhebungsbereiches umfasst eine Fläche von 58.005 m².

Das Areal ist komplett erschlossen hinsichtlich Ver- und Entsorgung. Die Verkehrserschließung erfolgt über die S 118, S 120 und K 7257 Golenzer Straße sowie kommunale Straßen, welche an diese anbinden, Straße Zum Pichoblick und Schloßparkstraße.

Die Fläche ist hauptsächlich durch zahlreiche Einfamilienhäuser mit Nebengelass und Hausgärten sowie einigen Mehrfamilienhäusern geprägt. Innerhalb des Wohngebietes gibt es einige wenige Baulücken, welche derzeit als Gartenland genutzt werden.

Im südlichen Bereich wurde ein Gebäude für das berufliche Gymnasium Gaußig errichtet, das zum Evangelischen Schulzentrums Gaußig gehört.

Südlich grenzt ein großer Parkplatz an.

Nordöstlich an der Golenzer Straße wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet, mit einer großzügigen umlaufenden Gehölzpflanzung.

Innerhalb des B-Plangebietes sowie an der Golenzer Straße erfolgten zahlreiche Baumpflanzungen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes wird nicht in die Teilaufhebung einbezogen. Sie ist auch nicht Gegenstand dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, sondern hat eigene Textliche Festsetzungen zur Kompensation der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches.

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellt, welcher nach § 15 Abs. 2 BNatSchG im Falle seiner Zulässigkeit zu kompensieren ist. Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

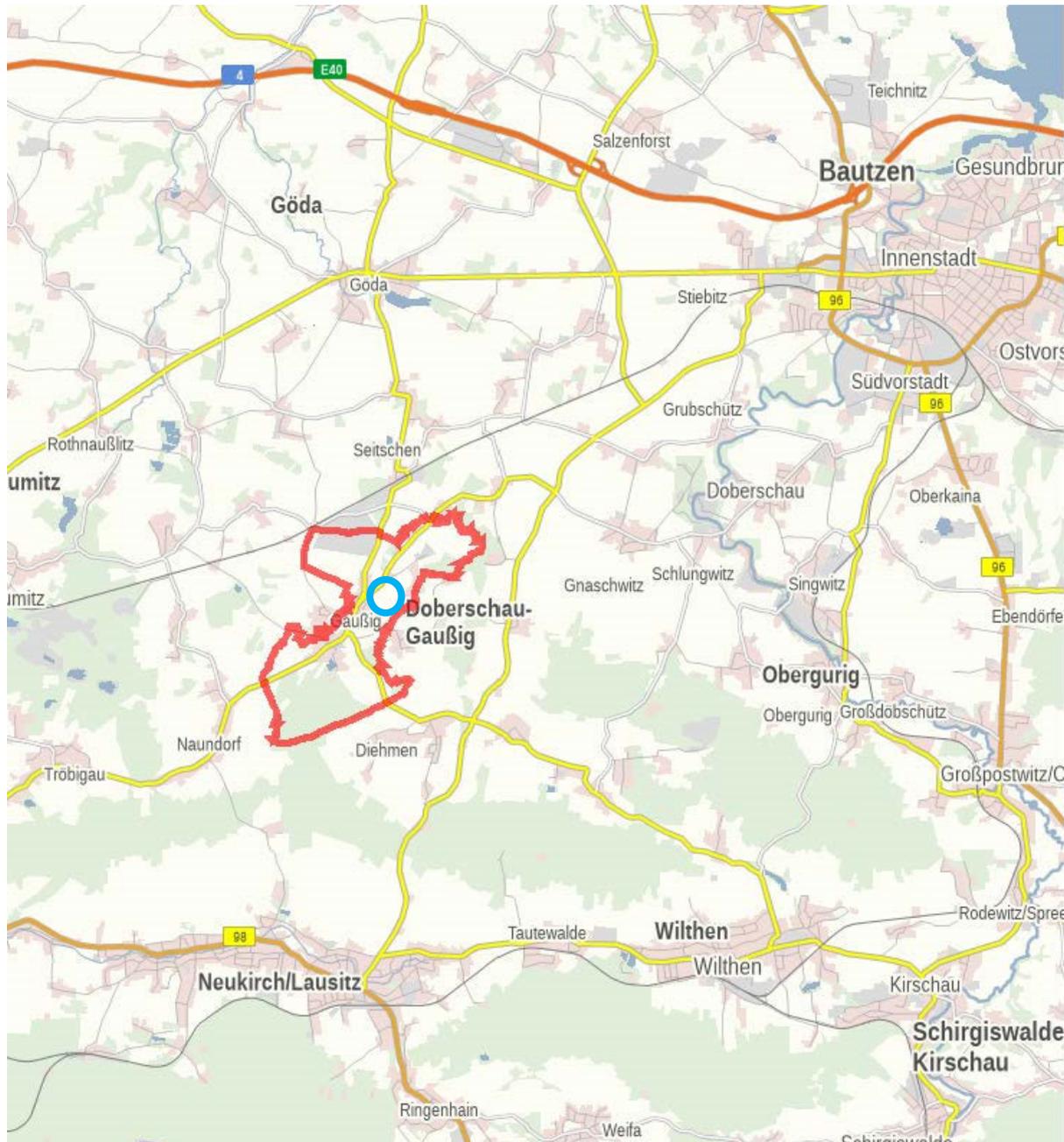
Das Plangebiet für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz liegt im Nordosten der Ortslage Gaußig, innerhalb des 1994 aufgestellten B-Plans „Wohnpark Am Schloss Gaußig“.

Die Fläche wird begrenzt:

- Im Norden von der Kreisstraße K 7257 nach Golenz
- Im Süden von der Straße S 118 Gaußig Richtung Diehmen
- Im Osten von Ackerfläche
- Im Westen von der Straße S 120 von Gaußig Richtung Bautzen sowie den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans 9. Änderung „Wohnpark Am Schloss Gaußig“.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Flurstücke:

566, 567, 568, 569, 570, 571/1, 572/1, 575/1, 577/1, 578/1, 579, 580, 581, 582, 584/3, 584/4,
584/5, 584/6, 584/7, 584/8, 584/9, 584/10, 585, 586, 587, 588, 589/1, 590, 591, 592, 593, 594,
595, 596/1, 597/1, 598, 607/3, 607/4, 608/11, 608/10, 608/9, 608/6, 608/7, 608/8, TF610/6,
TF610/5, TF610/4, TF610/3, TF610/2, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 610/10, TF610/8,
TF610/9, TF610/7, 610/11, 609/3, 609/4, 600/3, 600/2, 599, 601, 565, TF610/12, TF383, 211,
607/1, 607/5, 589/2, 584/2, 583/1



Übersichtskarte (Quelle: Geoportal Sachsen)

 **Standort Vorhaben**

2.2 Bebauung / Nutzung / Schutzgutbetrachtung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vor 1994 vorrangig als Ackerland genutzt. Verkehrs- und Mischgebietsflächen gehören ebenso zum damaligen Bestand.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde Baurecht geschaffen und die geplante Wohn- und Mischgebietsnutzung auf den Flächen umgesetzt.

Die aktuelle Flächennutzung ist im Punkt 1.2 näher beschrieben.

Die detaillierten Biotoptypen sind der Tabelle 1: Formblatt I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope zu entnehmen.

Infolge der vorhandenen versiegelten Flächen ist die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen eingeschränkt.

Die Möglichkeit der Grundwasserneubildung ist unter den verdichteten Flächen ebenso eingeschränkt. Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Bezüglich des Klimas liegen im Untersuchungsraum relativ geringe bioklimatische Belastungen vor. Sie beschränken sich im Wesentlichen auf Schadstoffbelastung und Flächenversiegelung durch die bauliche Nutzung und Belastung sowie verkehrsbedingte Immissionen durch Befahrung der Fläche und die Erschließungsstraßen.

Das Areal hat durch seine Nutzung und Ausstattung als Lebensraum eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum, ähnlich der in den umliegenden Siedlungen. Es dient dem Erhalt weit verbreiteter Arten der Kulturlandschaft und ist ein relativ stark anthropogen überprägtes Biotop, eine Mangelfläche für das Arten- und Biotoppotenzial mit Bedarf an ökologischer Verbesserung.

Acker- und Gehölzflächen haben eine höhere Bedeutung für Landschaftspflege und Naturschutz sowie als Lebensraum und Nahrungshabitat. Gehölzflächen und Einzelgehölze sind wichtige Elemente im Biotopverbund, für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend und für Landschaftspflege und Naturschutz.

Das Orts- und Landschaftsbild in der Teilaufhebungsfläche ist durch die Wohnbebauung mit Nebengelass und Hausgärten, das Gebäude des beruflichen Gymnasiums Gaußig, Grün- und Verkehrsflächen sowie zahlreiche Gehölze geprägt.

Die südlich der Ackerfläche angrenzenden Waldflächen sind Bestandteil eines großflächigen Waldgebietes und haben eine Bedeutung für die Naherholung der Anwohner von Gaußig und auch weit darüber hinaus, u.a. durch ihre Naturausstattung sowie durch die vorhandenen überregionalen Wander- und Radwege.

2.3 Naturräumliche Grundlagen

2.3.1 Naturräumliche Gliederung und Relief

Entsprechend der Naturraumgliederung des Freistaates Sachsen, gehört das Plangebiet zur Naturraumeinheit Oberlausitzer Gefilde.

Bestimmend für das Oberlausitzer Gefilde sind lössbedeckte flachwellige Platten sowie Hügelgebiete, die sich in einem nur 12 bis 15 km breiten Saum zwischen dem Oberlausitzer Bergland im S und dem Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet im N erstrecken. Die Lössmächtigkeit beträgt im Durchschnitt etwa 2 m; im Kernraum (Klosterpflege um Panschwitz-Kuckau) zwischen 3 und 5 m. Der Löss wurde durch Solifluktion und Abspülung weitgehend umgewandelt und in seinen Eigenschaften verändert, so dass an der Oberfläche verdichtete Lösslehme anstehen. Vom Lösslehm werden die Grundgebirgsgesteine des Lausitzer Massivs (Granodiorite) sowie pleistozäne Schmelzwassersedimente, im N auch präglaziale Elbeschotter und örtlich Tertiärton weitgehend verdeckt.

Niederungs- und Auengebiete in Randlage zum Tiefland weisen Höhen um 150 m NN auf (nördlich Radibor, Malschwitz). Die Lösshochflächen setzen im NW etwa bei 170 m NN an (Nebelschütz, Crostwitz), steigen in allmählich bis auf 200 m NN (Panschwitz-Kuckau, Göda, um Bautzen, Weißenberg, Vierkirchen) und erreichen nahe der Mittelgebirgsschwelle im Süden > 250 m NN (Demitz-Thumitz, Doberschau), im Südosten noch darüber.

Zwischen den Lösshochflächen verlaufen die nordwärts gerichteten Täler der Fließgewässer. Überwiegend sind Sohlentäler ausgebildet, die etwa 30 bis 40 m bis in das Grundgebirge eingeschnitten sind (Klosterwasser, Hoyerswerdaer Schwarzwasser, im Osten Kotitzer und Löbauer Wasser).

Höhenstufen: Im N Tiefland (planare Stufe bis 200 m NN), nach S in Hügellandstufe übergehend; insgesamt überwiegend collin.

2.3.2 Schutzgebiete nach BNatSchG / SächsNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans befinden sich keine Schutzgebiete entsprechend BNatSchG / SächsNatSchG.

2.3.3 Schutzgebiete nach SächsWG

Schutzgebiete nach SächsWG sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

2.3.4 Schutzgebiete und -objekte nach SächsDSchG

Es sind keine Schutzgebiete und -objekte nach SächsDSchG im Geltungsbereich des B-Plans verzeichnet.

2.3.5 Weitere Schutzgebiete (gemäß der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992)

Im Geltungsbereich des B-Plans sind keine Schutzgebiete gemäß der FFH-Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992 vorhanden.

3 Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes an Hand der Formblätter gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen

Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche, vor Aufstellung der Bauleitplanung 1994, auf Grundlage der Daten der Bauleitplanung 1. – 8., Auskünften der Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig und Geoportal-daten Sachsenatlas in Punkt 2, sowie die Gegenüberstellung Biotop-Wertminderung aus dem derzeitigen Bestand/Nutzung/Bebauung der Flächen Stand 2025.

Hinsichtlich des Nachweises der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl wurden die versiegelten Flächen (Gebäude und Zufahrten/Parkflächen) auf der Basis von Daten des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen ermittelt und tabellarisch erfasst, siehe Anlage. Die zulässige Grundflächenzahl wurde der tatsächlichen Versiegelung gegenübergestellt und flurstücksgenau ermittelt.

Die Überschreitung der zulässigen Versiegelungen wurde summiert. In der nachfolgenden Bilanzierung ist u.a. die Kompensation der zusätzlichen Versiegelungen nachgewiesen.

Tabelle 1: Formblatt I Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Ab- wertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m ²]	WE Wert NEU WE _{Mind.} (Sp. 4 x 9) Sp. 8 x 9	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs- bedarf (WE _{Mind. A})	WE Ersatzbedarf (WE _{Mind. E})		
FE 1	92 200	Mischgebiet dörflich (Fläche 1.818,0 m ²)	6	92 200	Mischgebiet dörflich (Fläche 1.818,0 m ²)	6	0	1.818	0	-	-	0		
FE 2	95 100	Verkehrsfläche vollversiegelt (Fläche 6.144 m ²)	0	95 100	Verkehrsfläche vollversiegelt	0	0	6.144	0	-	-	0		
FE 3	8 100	Acker (Fläche 134.049 m ²)	5	8 100	Acker	5	0	74.107	0	-	-	0		
				91 200	Wohngebiet ländlich ge- prägt	7	-2	32.710	- 65.420	-	-	-65.420		
				92 200	Mischgebiet dörflich	6	-1	9.199	- 9.199	-	-	- 9.199		
				95 100	Verkehrsfläche Straße	0	5	7.723	38.615	-	-	38.615		
				95 210	Verkehrsfläche Parkplatz	0	5	4.013	20.065	-	-	20.065		
				94 200	Spielplatz/Infotafel/Skater- anlage	5	0	1.925	0	-	-	0		
				41 300	Regenrückhaltebecken (RRB) begrünt (= extensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	12	-7	730	-5.110	-	-	-5.110		
				642	Gehölzfläche, Baum- gruppe weitständig am RRB umlaufend	23	-18	3.642	- 65.556	-	-	- 65.556		
				64	76 Stück Einzelbäume im Geltungsbereich (pro Baum 25 m ² - überkronte Fläche)	23	-23	1.900	-43.700			-43.700		
				Zwischensumme:										-130.305

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotoptyp (Vor Eingriff) Aufwertung / Ab- wertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [m ²]	WE Wert NEU WE _{Mind.} (Sp. 4 x 9) Sp. 8 x 9	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs- bedarf (WE _{Mind. A})	WE Ersatzbedarf (WE _{Mind. E})
				Übertrag:								-130.305
FE 4	8 100	Acker an Golenzer Straße au- ßerhalb des Geltungsberei- ches	5	64	42 Stück Einzelbäume an Golenzer Straße außer- halb des Geltungsberei- ches Teilaufhebung (pro Baum 25 m ² - überkronte Fläche)	23	-23	1.050	-24.150	-	-	-24.150
FE 5	91 200	Wohngebiet ländlich geprägt – nach Realisierung B-Plan	7	91 200	Zusätzlich versiegelte Flä- chen durch Überschreitung der Grundflächenzahl (siehe Tabelle im Anhang)	0	7	222	1.554	-	-	1.554
WE Mind. E (Gesamt)											Σ	
												-152.901

--Tabelle 2: Formblatt II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A 2)	Funktionsminderungs- faktor (FM)	Fläche [ha]	WE _{Mind.} Funkt.A bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwer- tungsfaktor (FA)	Fläche [ha]	WE _{Aufwert.} Funkt. A (Sp. 21 x 22)	WE _{Aufwert.} Funkt. E (Sp. 21 x 22)	WE Funktionsaus- gleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE _{Funkt. A} (Sp. 23-18A)	WE Funktionsersatz- überschuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Funkt. E} (Sp. 24-18E)
AUSGLEICH												
-	-	-	-	Σ	-	-	-	-	-	-		
ERSATZ												
FE 6	Biotische Ertragsfunktion Acker (Ackerzahl 41 – 46 Land- kreis Bautzen)	Verl.: 0,3	59.942	17.982,6		Kompensation mit Wert- punkteüberschuss						
				Σ 17.982,6						Σ		Σ 17.982,6

- entfällt -

Tabelle 3: Formblatt III Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biotoptyp	Übertrag WE _{Mind. A} (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A 1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW) (Sp. 35-34)	Fläche [ha]	WE _{Ausgleich}	WE Ausgleichsüber- schuss (+) bzw. Defizit (-) WE _{Ausgleich Über./Def.} (Sp. 38-30)
			Σ WE _{Mind. A}									Σ = +0

Tabelle 4: Formblatt IV nicht ausgleichbare Wertminderung und biotopbezogener Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches

40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	
FE-Nr.	Code	Biotoptyp	Übertrag Σ WE Mind. E (Gesamt) (Sp. 13)	Maßn. Nr. (E1 bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [m²]	WE Ersatz	Übertrag WE Funkt. A (Sp. 25)	Übertrag WE Funkt. E (Sp. 26)	Übertrag WE Ausgleich Über./Def. (Sp. 39)	WE Ersatz (Gesamt) (Fall A: Sp. 51+54 Fall B: Sp. 51+52+53+54)	
FE 3	81	Acker im Geltungsbereich -130.305 WP	-152.901	-	-	-	-	-	-	-	-					
FE 4	81	Acker an Golenzer Straße außerhalb des Geltungsbe- reiches Teilaufhebung -24.150 WP														
FE 5	91200	Wohngebiet ländlich ge- prägt – nach Realisierung B-Plan 1.554 WP														
			-17.983 (gerundet)	Kompensation mit Wertpunkteüberschuss							Σ -	0	17.982,6	0		
			Σ -134.918												Σ - Kein Be- darf	

|||

Infolge der Realisierung des B-Plans „Wohnpark Am Schloss Gaußig“, mit Schaffung von hochwertigeren Biotopflächen im Plangebiet sowie Baumpflanzungen entlang der Golenzer Straße, wurde ein Wertpunkteüberschuss erzielt.

Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig.

4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Nutzungsänderung durch Inkrafttreten des Bebauungsplanes fällt u.a. aufgrund der Errichtung von baulichen Anlagen sowie Verkehrsanlagen und die damit verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen unter die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Das vorrangige Ziel ist die Vermeidung von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Für alle unvermeidbaren, erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen sind Maßnahmen mit dem Ziel vorzusehen, die ursprünglichen ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang des Eingriffsraumes, wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (Änderung 1 – 8 eingeschlossen) wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen vorrangig dem Ausgleich für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt. Sie schaffen Lebensraum für ein breites Spektrum heimischer Tierarten und dienen der Anreicherung der Biotopstruktur im Landschaftsraum. Es wurden Gehölzstrukturen geschaffen, das Ort- und Landschaftsbild gestaltet, sowie Trittsteinbiotope für den Biotopverbund geschaffen.

Die im B-Plan verankerten Kompensationsmaßnahmen wurden umgesetzt und darüber hinaus erfolgten im Plangebiet sowie angrenzend zahlreiche Baumpflanzungen, siehe Bestandsplan 2025.

Des Weiteren wurde eine Grundflächenzahl für die Wohn- und Mischgebiete in den textlichen Festsetzungen verankert, um die Versiegelung der Flächen zu begrenzen.

Der Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl ist der Anlage zum Dokument zu entnehmen.

Auf Grund der Überschreitung der Grundflächenzahl bei einigen Flurstücken, wurde in der vorangegangenen Bilanz diese zusätzliche Versiegelung mit erfasst. Diese ist durch den Wertpunkteüberschuss kompensiert.

Weitere Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter sind nicht notwendig.

5 Zusammenfassung und abschließende Beurteilung

Mit der Gegenüberstellung von Bestand 1993 (Geltungsbereich B-Plan – ohne Bereich 9. Änderung) sowie Eingriff und Kompensation (Stand 2025 - Geltungsbereich B-Plan – ohne Bereich 9. Änderung) wird der Nachweis erbracht, dass die anlagebedingten Eingriffe ausgeglichen worden. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im B-Plangebiet.

Den Wertpunkteüberschuss wird die Gemeinde Doberschau-Gaußig voraussichtlich für zukünftige Bauvorhaben zur Kompensation von Eingriffen verwenden.

Ein Antrag zur Erfassung der überschüssigen Wertpunkte, im Ökokonto der UNB des Landratsamtes Bautzen, wird in Erwägung gezogen.

6 Quellen

Literatur

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:

Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig 2025: Unterlagen zur Bauleitplanung „Wohnpark Am Schloss Gaußig“ B-Plan genehmigte Fassung 1994 mit Grünordnungsplan, 6. Änderung 2014/2015; 9. Änderung 2022

LFUG 1992 / 1999 – LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE:

Ergebnisse der selektiven Biotopkartierung in Sachsen 1. und 2. Durchgang. Dresden

LFULG 2025 – LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Homepage

<https://www.lfulg.sachsen.de/>

Insbesondere wurde auf folgende Daten zurückgegriffen

- Schutzgebiete und geschützte Biotope, Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
- Potentiell natürliche Vegetation

LFULG – LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE:

- Im Auftrag des Sächsischen Ministeriums für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL), Dresden, Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen 2009
- Biototypen / Rote Liste Sachsens 2010

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ-NIEDERSCHLESISIEN 2025:

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT 2009:

Handlungsempfehlungen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, 2003 (2009)

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG 2013:

Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden

STAATSBETRIEB GEOBASISINFORMATION UND VERMESSUNG SACHSEN 2025:

Geoportal Sachsenatlas. Dresden

Raumplanungsinformationssystem Sachsen 2025: <https://rapis.sachsen.de/>

Geoportal Landkreis Bautzen 2025:

<https://cardomap.idu.de/lrabz/>

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
SächsBO	Sächsische Bauordnung
SächsNatSchG	Sächsisches Naturschutzgesetz

weitere Quellen

OPENSTREETMAP 2025:
<https://www.openstreetmap.org/>

mündliche und schriftliche Aussagen der Gemeindeverwaltung Doberschau-Gaußig, Bürgermeisteramt und Bauamt 2025

schriftliche Aussage des Landratsamtes Bautzen, Bauaufsichtsamt 2025

Begehung aller Teilflächen durch Mitarbeiter der GLI-PLAN GmbH am 19.03.2025

Anlage:

Tabellarischer Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ)

B-Plan Wohnpark "Am Schloss Gaußig"
Einhaltung der GRZ

24.03.2025

	Flurstücke	Grundstücks- fläche m ²	Gebäude- fläche m ²	Zufahrt ca. m ² (aus Luftbild ermittelt)	Ver- siegelung soll m ²	Ver- siegelung ist m ²	GRZ ist	Über- schreitung m ²	
W o h n g e b i e t	607/3	2000,0	199,0	100,0	800,0	299,0	0,15	0,0	WA 0,4
	566	644,0	142,0	40,0	257,6	182,0	0,28	0,0	WA 0,4
	572/1	621,0	165,0	95,0	248,4	260,0	0,42	11,6	WA 0,4
	567 u. 568	631,0	203,0	80,0	252,4	283,0	0,45	30,6	WA 0,4
	569	613,0	177,0	95,0	245,2	272,0	0,44	26,8	WA 0,4
	571/1	967,0	152,0	140,0	386,8	292,0	0,30	0,0	WA 0,4
	570	636,0	134,0	75,0	254,4	209,0	0,33	0,0	WA 0,4
	584/3	226,0	57,0	40,0	90,4	97,0	0,43	6,6	WA 0,4
	584/4	226,0	57,0	40,0	90,4	97,0	0,43	6,6	WA 0,4
	584/5	226,0	81,0	20,0	90,4	101,0	0,45	10,6	WA 0,4
	584/6	224,0	57,0	45,0	89,6	102,0	0,46	12,4	WA 0,4
	584/7	221,0	57,0	50,0	88,4	107,0	0,48	18,6	WA 0,4
	584/8	219,0	58,0	50,0	87,6	108,0	0,49	20,4	WA 0,4
	584/9	217,0	78,0	25,0	86,8	103,0	0,47	16,2	WA 0,4
	584/10	215,0	57,0	50,0	86,0	107,0	0,50	21,0	WA 0,4
	575/1	993,0	130,0	80,0	397,2	210,0	0,21	0,0	WA 0,4
	577/1	780,0	120,0	125,0	312,0	245,0	0,31	0,0	WA 0,4
	578/1; 579 u. 580	1237,0	316,0	45,0	494,8	361,0	0,29	0,0	WA 0,4
	611	547,0	-	-	218,8	0,0		0,0	WA 0,4
	612	240,0	-	-	96,0	0,0		0,0	WA 0,4
	613	241,0	-	-	96,4	0,0		0,0	WA 0,4
	614	242,0	-	-	96,8	0,0		0,0	WA 0,4
	615	245,0	-	-	98,0	0,0		0,0	WA 0,4
	616	249,0	-	-	99,6	0,0		0,0	WA 0,4
	581	515,0	118,0	70,0	206,0	188,0	0,37	0,0	WA 0,4
	582	364,0	54,0	30,0	145,6	84,0	0,23	0,0	WA 0,4
	608/11GRZ	787,0	176,0	45,0	314,8	221,0	0,28	0,0	WA 0,4
	608/10	787,0	157,0	70,0	314,8	227,0	0,29	0,0	WA 0,4
	608/9	787,0	157,0	70,0	314,8	227,0	0,29	0,0	WA 0,4
	610/6	1065,0	105,0	50,0	426,0	155,0	0,15	0,0	WA 0,4
	610/5	978,0	260,0	75,0	391,2	335,0	0,34	0,0	WA 0,4
	610/4	929,0	100,0	70,0	371,6	170,0	0,18	0,0	WA 0,4
	610/3	930,0	190,0	80,0	372,0	270,0	0,29	0,0	WA 0,4
	610/2	952,0	126,0	80,0	380,8	206,0	0,22	0,0	WA 0,4
	598	672,0	136,0	70,0	268,8	206,0	0,31	0,0	WA 0,4
	597/1	702,0	126,0	90,0	280,8	216,0	0,31	0,0	WA 0,4
	596/1	590,0	163,0	45,0	236,0	208,0	0,35	0,0	WA 0,4
	595	752,0	159,0	50,0	300,8	209,0	0,28	0,0	WA 0,4
	594	858,0	205,0	70,0	343,2	275,0	0,32	0,0	WA 0,4
	593 u. 592	1205,0	158,0	120,0	482,0	278,0	0,23	0,0	WA 0,4
591; 590; 589/1 u. 589/1	1131,0	145,0	130,0	452,4	275,0	0,24	0,0	WA 0,4	
588	518,0	137,0	110,0	207,2	247,0	0,48	39,8	WA 0,4	
587	451,0	85,0	35,0	180,4	120,0	0,27	0,0	WA 0,4	
586	382,0	87,0	25,0	152,8	112,0	0,29	0,0	WA 0,4	
585	674,0	100,0	50,0	269,6	150,0	0,22	0,0	WA 0,4	
Misch-gebiet	608/6	2042,0	187,0	340,0	1225,2	527,0	0,26	0,0	MI 0,6
	608/7 u. 608/8	1769,0	320,0	400,0	1061,4	720,0	0,41	0,0	MI 0,6
Summe								221,2	