Teil E

Gemeinde Großdubrau

BEBAUUNGSPLAN

„Großdubrau - Briesinger Weg“

Textteil zur Grünordnung

Gemarkung: **Großdubrau**

Gemeinde: **Großdubrau**

Landkreis: **Bautzen**

SATZUNG

Aufsteller: Gemeinde Großdubrau
Ernst-Thälmann-Straße 9
02694 Großdubrau

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 09.09.2025 mit redaktionellen Änderungen vom 11.03.2026

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Anlass und Aufgabenstellung ... 3
1.2 Rechtliche Grundlagen ... 4
2 Plangebiet ... 5
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes ... 5
2.2 Bebauung/Nutzung ... 5
3 Naturräumliche Grundlagen ... 5
3.1 Schutzgebiete / -objekte ... 6
3.2 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ... 6
4 Landschaftspflegerische Leitzielsetzung ... 6
4.1 Vorbemerkungen ... 6
4.2 Geoökologische Leitzielsetzungen ... 7
4.3 Bioökologische Leitzielsetzungen ... 7
5 Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... 7
5.1 Vorbemerkungen ... 7
5.2 Boden / Wasser ... 9
5.3 Lokalklima / Luft ... 9
5.4 Arten / Biotope ... 10
5.5 Landschaftsbild ... 10
6 Artenschutzrecht ... 10
Grundlagen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) ... 10
7 Grünordnerische Maßnahmen ... 11
7.1 Vorbemerkung ... 11
7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ... 11
7.3 Ausgleichsnahmen (A) ... 12
7.4 Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen ... 12
7.5 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen ... 12
8 Grünordnerische Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung ... 13
Pflanzgebot und Pflanzbindungen ... 13
9 Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes an Hand der Formblätter gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen ... 14
10 Quellen ... 18

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit der geänderten Aufstellung des Bebauungsplanes, per Gemeinderatsbeschluss vom 26.10.2023, wird Baurecht für Wohnflächen sowie für Flächen zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, nicht gewerblicher Tierhaltung oder nicht störenden Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie weitere Nutzungen, welche dem ländlich/Dörflichen Charakter entsprechen und der städtebaulichen Ordnung im Umfeld entsprechen, geschaffen.
Ein weiteres wesentliches Ziel ist der Erhalt und die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in den vorhandenen Mischbauflächen und das Vorbeugen von Konflikten u.a. zu der angrenzenden Wohnnutzung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die große Nachfrage nach ländlich/dörflichen Wohnbaugrundstücken in Großdubrau, unter Wahrung der vorhandenen Nutzung in der Ortslage.

In der Vergangenheit wurden, aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, in der Gemeinde Großdubrau mehrere Bebauungspläne umgesetzt. Das Interesse an bebaubaren Grundstücken wird insbesondere aufgrund der räumlichen Lage begünstigt. Es ermöglicht ein Leben im ländlichen Raum. Die Stadt Bautzen und die dort anbindende Autobahn A4 und die Bahnstrecke Dresden-Görlitz sind gut und schnell zu erreichen.
Großdubrau selbst ist, anders als seine Ortsteile, gut an den ÖPNV angebunden und daher als Wohnort sehr gefragt.

Des Weiteren begünstigt eine gute und funktionierende Infrastruktur, wie wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, die Wahl von Großdubrau als Wohnort. Eine gute soziale Infrastruktur, mit Kindertagesstätte, Schulen, Allgemein- und Fachärzten sowie ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebote erklären die große Nachfrage nach Baugrundstücken im Hauptort.
Mit dem Bebauungsplan sollen ca. 5 - 8 neue Baugrundstücke entstehen, für eine ländlich/dörfliche Wohn- und Mischnutzung, entsprechend einem dörflichen Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO.
Ziel ist es insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in der Gemeinde zu halten sowie die vorhandene Infrastruktur und öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen und Kindertageseinrichtungen, gut auszulasten und zu stabilisieren.
Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Großdubrau wurden in der Vergangenheit mehrere Bebauungspläne mit einer Wohnnutzung WA umgesetzt. In den Jahren 2020-2025 wurden 38 Wohnhausneubauten in der Gemeinde beantragt, 28 waren Lückenbebauungen. 9 Neubauten entstanden in Bebauungsplangebieten im Ortsteil Großdubrau.

So sind bei den B-Plänen Brehmer Weg, Briesinger Straße und Zschillichauer Weg die Grundstücke vollständig vermarktet.

Im B-Plangebiet „Am Pfannkuchenweg Großdubrau“ sind 3 von 6 Grundstücken bereits bebaut. Im B-Plangebiet „Hermann-Schomburg-Straße östlich des Huthhauses“ sind bisher keine Bauten angezeigt, maximal 3 sind möglich.
Die Nachfrage nach Wohnbau- und Mischgebietsflächen, vor allem mit ländlichem Charakter, im Ortsteil Großdubrau hält weiter an.
Neben dem Wohnen soll auch der dörfliche Charakter des Ortes gefestigt werden und Nutzungen diesbezüglich möglich sein. So soll u.a. die Geflügel- oder Kleintierhaltung im Ort etabliert bleiben. Dazu dient das MDW.

Das Grundstück gehört einer Immobiliengesellschaft. Es wurde die letzten Jahre nur als Grünlandfläche genutzt, da die intensive Feldbewirtschaftung, aufgrund der Flächengröße nur eingeschränkt möglich wäre. Der Pachtvertrag mit der Landwirtschaft ist ausgelaufen und wurde nicht erneuert. Ortsansässige Landwirtschaftsbetriebe haben keinen Gebrauch von ihrem Vorkaufsrecht gemacht. Die Landwirtschaft hat an dieser Fläche keine Nutzungsinteressen mehr.

Das Flurstück 318/1 ist dem Außenbereich zugeordnet. Ziel der Planung ist es, die Fläche zum Zwecke der dörflichen Wohnnutzung in den Innenbereich einzubeziehen. Der Ortsrand kann damit verdichtet, geschlossen und abgerundet werden.
Die Flurstücke 319/1, 442/18 und 456 dienen der Erschließung.
Weitere Planungsziele sind:

- Festsetzung der im Gebiet zulässigen baulichen Nutzungen teils als dörfliches Wohngebiet und teils als allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von Wohngebäuden, Ansiedlung von Gewerbe, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben oder nicht gewerblicher Tierhaltung sowie weiteren sozialen, kulturellen und anderen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Einrichtungen, im Sinne des dörflichen Wohnens
- Festsetzung der Art und des Maßes der Bebauung
- Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Regelung der städtebaulichen und grünordnerischen Einbindung in das Ortsbild

1.2 Rechtliche Grundlagen

Planungsgrundsatz sind die in § 1 a Baugesetzbuch (BGB) formulierten Ziele bezüglich des Umweltschutzes.

Ziel ist es

- vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie
- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großdubrau - Briesinger Weg“ wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Landwirtschaftsbetrieb
- im Süden: vorrangig Wohnbauflächen / Ackerfläche
- im Osten: Ackerflächen / Grünland
- im Westen: dörfliches Wohngebiet

und umfasst die Flurstücke 30/1, 30/2, 31, 32, 318/1, 318/2 und Teilflächen von Flurstück 319/1, 442/18 und 456 der Gemarkung Großdubrau.

Die Erschließung erfolgt über die Briesinger Straße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Rechtsplan zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1 : 500.

2.2 Bebauung/Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine dörfliche Wohngebietsfläche und eine große Wirtschaftsgrünlandfläche (die in der Vergangenheit als Acker genutzt wurde), welche sich am südöstlichen Ortsrand von Großdubrau befinden.

3 Naturräumliche Grundlagen

Die Gemeinde Großdubrau liegt naturräumlich in der Königswarthaer Teichlandschaft und befindet relativ zentral im Landkreis Bautzen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 15.053 m².

Die vorhandenen Naturraumpotentiale und das Landschaftsbild sind durch die angrenzende Wohn-/Mischbebauung und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen überprägt.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um Wirtschaftsgrünlandfläche (zuvor als Acker genutzt) sowie stark verdichtete Flächen zweier Wirtschaftswege und um dörfliche Wohngebietsflächen u.a. mit landwirtschaftlicher Nutzung. Das dörfliche Wohngebiet ist großzügig bebaut und großflächig versiegelt. Das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld wird durch die relativ lockere ländliche Wohnbebauung, Wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden, Hofstätten, Gewerbebauten, versiegelte Flächen auf den Grundstücken, Nutz- und Ziergärten mit standortfremden Gehölzen (Nadelgehölze, Koniferen) aber auch einem Anteil an Obstbäumen und heimischen Laubgehölzen geprägt.

Die dörflichen Wohngebietsflächen sind als Lebensraum relativ unbedeutend, sind teils mechanisch belastet und durch ihre Lage durch Schadstoffe und Lärm vorbelastet. Es handelt sich um Mangelflächen für das Arten- und Biotoppotenzial mit hohem Bedarf an ökologischer

Verbesserung, standortgerechte Gehölzflächen und Gehölze haben einen mittleren Biotopwert, hinsichtlich Landschaftspflege und Naturschutz, die Ziergartenflächen sind für die Belange des Natur- und Artenschutzes geringwertig.
Die Struktur der Pflanzen- und Tierwelt auf der Ackerfläche ist wie folgt einzuschätzen: Auf dem Acker dominieren Kulturpflanzen, es sind künstlich geschaffene, gering strukturierte und artenarme Biotope mit eingeschränkter Lebensmöglichkeiten für eine geringe Artenzahl.
Für die Belange des Natur- und Artenschutzes sind die Flächen geringwertig, nahezu bedeutungslos aufgrund intensiver Bearbeitungsmethoden.

Die unversiegelten Flächen erfüllen wesentliche Funktionen für den Boden- und Grundwasserhaushalt (potentieller Ertragsstandort, Lebensraum, Fläche zur Grundwasserneubildung), wenngleich es sich um keinen geschützten, seltenen oder besonderen Standort handelt.
Das vorhandene Boden- und Grundwasserpotential ist gegenüber Versiegelung/Überbauung als empfindlich einzuschätzen, da diese Maßnahmen zu einem vollständigen Funktionsverlust führen.

Fließ- und /oder Stillgewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.
Das Plangebiet wirkt auf Grund der Lage und Größe nur in sehr geringem Maße als Ausgleichs- und Entlastungsbereich für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Klimatisch wirksame Strukturen (Gehölze) sind nicht vorhanden. Somit hat das Plangebiet für das Klima nur eine relativ geringe Bedeutung.

3.1 Schutzgebiete / -objekte

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und -objekte im Sinne des SächsWGH, SächsDSchG sowie des SächsNatSchG bzw. BNatSchG.

Schutzgebiete und Lebensraumtypen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Gemeinschaft vom 21. Mai 1992) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, die Maßnahme ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVPG.
Ein Umweltbericht, gemäß § 2a Abs. 2 BauGB, liegt der Planung bei.

4 Landschaftspflegerische Leitzielsetzung

4.1 Vorbemerkungen

Die landschaftspflegerischen Leitzielsetzungen bilden das Grundgerüst für die anschließende Maßnahmenplanung. Sie umfassen

- die Zielsetzungen zur Einbindung des Standortes in die Landschaft und
- die Zielsetzungen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation von Eingriffen.

Die Leitzielsetzungen bauen
- auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie
- auf den örtlichen und überörtlichen planerischen Vorgaben auf.

4.2 Geoökologische Leitzielsetzungen
- Eine sparsame Inanspruchnahme des gewachsenen Bodens, Beeinträchtigungen haben sich auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dies betrifft insbesondere auch die Planung der Baustelleneinrichtung.
- Der belebte und humusreiche Oberboden ist getrennt aufzunehmen und in Mieten fachgerecht zwischenzulagern, bevor er anderweitig verwendet werden kann.
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zur Kompensation der verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen in den Boden- und Grundwasserhaushalt sind vorrangig Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festzusetzen.

4.3 Bioökologische Leitzielsetzungen
- Beseitigung von hochwertigen Biotopstrukturen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere von
  - besonders geschützten Biotopen gemäß § 21 SächsNatSchG und
  - solchen, die aufgrund ihrer langen Entwicklungszeit innerhalb einer Generation nicht wiederherstellbar sind,

  sind zu vermeiden.

5 Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1 Vorbemerkungen
Mit der Umsetzung der Planung sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden, welche durch geeignete grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen kompensiert werden müssen.
Auswirkungen, die zu Veränderungen der Grundfläche oder Nutzung führen und erheblich und/oder nachhaltig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinflussen, stellen im naturschutzrechtlichen Sinne Eingriffe dar, die durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind.

Die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit hängt sowohl
- von der Dauer und Intensität der Beeinträchtigung als auch
- von der Veränderung der betroffenen Fläche ab.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen nicht erheblich, wenn sie innerhalb kurzer Zeit durch natürliche Prozesse nivelliert oder durch Schutzmaßnahmen vermieden werden können.
Nachfolgend wird die ermittelte Konfliktsituation für die eingriffsrelevanten Schutzgüter beschrieben. Hierbei werden die durch das Vorhaben herbeigeführten erheblichen und/oder nachhaltigen Auswirkungen ermittelt.

Da von einer ordnungsgemäßen fachtechnischen Bauausführung und einem komplikationsfreien Verkehrsablauf ausgegangen werden muss, sind potentielle, z. B. durch Unfälle hervorgerufene Gefahren für die Umwelt nicht Gegenstand der Untersuchung.

5.2 Boden / Wasser

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Versiegelung des Bodens durch Überbauung; Wohn- und Nebengebäude, Stellflächen, Zuwegungen innerhalb des Grundstücks Beseitigung des Oberbodens durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen	- Beseitigung von biologisch aktivem Oberboden - Funktionsverlust als Standort für Pflanzen und Tiere - Funktionsverlust als Standort der Schadstoffrückhaltung - Verringerung der Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses	dauerhaft	ca. 5.581 m² (Annahme Maximalwert gemäß GFZ; nur neu zu bebauende Flächen)	**Erheblich und nachhaltig und auf der betreffenden Fläche vollständig kompensierbar** Die Möglichkeit einer Flächenentsieglung im Umfeld wurde geprüft, es ist nicht möglich, Flächen in der gleichen Größenordnung im funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet zu entsiegeln. Der Eingriff ist aufgrund des geringen Vorwerts der Bestandsflächen durch Begrünung der nicht bebaubaren Flächen sowie die Anlage einer Grünfläche (als Haus- und Freizeitgarten nutzbar) und eine Heckenpflanzung im Plangebiet kompensierbar. Diese Maßnahmen haben eine Verbesserung der Bodenfunktionen zur Folge.
Zusätzliche Befahrung des Bodens während der Bauphase	- Schadstoffeintrag (Abgase, insbesondere Schwermetalle) in Boden und Grundwasser	Für den Zeitraum der Erschließung und Bebauung	ca. 10.300 m² (ohne Bestand MU und privates Grün)	Der Eingriff beschränkt sich auf einen absehbaren Zeitraum, die zusätzlich befahrenen Flächen werden nach der Bauphase entsiegelt bzw. als unversiegelte Flächen belassen. Der Eingriff ist daher nicht erheblich.

5.3 Lokalklima / Luft

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung	- Beeinträchtigung des Mikroklimas	-	-	**Keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung**. Die Offenlandflächen fungieren prinzipiell als Kaltluftentstehungsgebiete, der Bestand der Fläche erfüllt jedoch keine besonderen Funktionen bezüglich des Klimas. Es sind keine Gehölzstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Immissionsschutz betroffen und keine Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene zu erwarten, welche zu einer nachhaltigen Minderung der Funktionsfähigkeit der bioklimatischen Regulationsleistung beitragen.

5.4 Arten / Biotope

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruch-nahme durch Überbau-ung und Versiegelung	- Verlust von Lebens-räumen	dauer-haft	ca. 5.581 m² (An-nahme Maxi-malwert gemäß GFZ; nur neu zu bebau-ende Flä-chen)	Von der unmittelbaren Flä-cheninanspruchnahme sind vorrangig intensiv genutzte artenarme Wirtschaftsgrünland-flächen sowie dörfliches Wohngebiet betroffen. Die Flächen besitzen auf Grund der Ausprägung und Bewirt-schaftung einen sehr geringen Biotopwert. Diese Tatsache ist bei der Er-mittlung des Kompensations-umfangs unbedingt zu beach-ten. Mit der Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen sowie einer Gehölzpflanzung und Anlage einer Grünfläche (als Gartenfläche nutzbar) werden Biotopstrukturen ent-sprechend dem Bestand und hochwertiger geschaffen. Der Eingriff stellt sich dennoch als **erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar.**

5.5 Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Wirkung	Dauer	Umfang	Beurteilung der Erheblichkeit bzw. Nachhaltigkeit
Flächeninanspruch-nahme durch Überbau-ung und Versiegelung	Veränderung des Land-schaftsbildes Beanspruchung von unversiegelten Flächen	dauer-haft	ca. 5.581 m² (An-nahme Maxi-mal-wert)	**Keine erhebliche und nach-haltige Beeinträchtigung**. Ästhetisch wirksame Strukturen, die den Charakter der Land-schaft bestimmen, werden durch die Maßnahme nicht beseitigt. Durch die Bepflan-zung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage einer Gehölzfläche wird das Landschaftsbild eher verbessert.

Im Ergebnis der Konfliktanalyse sind durch das Vorhaben nachhaltige und erhebliche Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten. Da es sich jedoch um keine geschützten bzw. seltenen Vorkommen besagter Schutzgüter handelt, ist der Eingriff prinzipiell ausgleichbar.

6 Artenschutzrecht

Grundlagen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)

Nach § 44 Abs.1 Ziff.1 BNatSchG („Tötungsverbot“) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs.1 Ziff.3 BNatSchG („Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ist die Zerstörung mehrjährig nutzbarer Nist- und Ruhestätten von Tieren ganzjährig untersagt, es sei denn, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird nicht beeinträchtigt bzw. kann durch Vermeidungsmaßnahmen weiterhin gewährleistet werden.
Entsprechend dem § 44 BNatSchG wurden die Belange des Artenschutzes in der Artenschutzfachlichen Betrachtung geprüft. Auf Grund der Ausstattung des Geltungsbereiches und dem daraus abzuleitenden Artenvorkommen wird eine Vermeidungsmaßnahme notwendig.

7 Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Vorbemerkung

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.

Die geplanten Maßnahmen sind aus den grünordnerischen Leitzielsetzungen entwickelt und werden im Folgenden beschrieben sowie kurz erläutert.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sind Vorkehrungen, durch die mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dauerhaft ganz oder teilweise (Minderung) vermieden werden können.

V 1: Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzrodung, Abtrag von Vegetationsflächen ist möglichst in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Sommer- und Tagesquartiere bzw. Ruheplätze von Vogelarten von der Baufeldfreimachung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden.

7.3 Ausgleichsnahmen (A)

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen bzw. die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen.

Die geplante Maßnahme dient vorrangig dem Ausgleich für den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt durch Versiegelung, sowie dem Ausgleich für den Eingriff in Ackerflächen. Sie schaffen Lebensräume für ein breites Spektrum heimischer Tier- und Pflanzenarten und dienen der Anreicherung der Biotopstruktur im Landschaftsraum.

⇨ Maßnahme **A 1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend der Planzeichnung wurde eine Fläche von 413 m² zur Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt.
Außerdem wurde eine 643 m² große Grünfläche festgeschrieben. Diese kann als Haus- und Freizeitgarten genutzt werden.
Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.

7.4 Pflege und Unterhaltung der Pflanzungen

Die Pflegemaßnahmen erstrecken sich in den ersten Jahren nach der Pflanzung speziell auf folgende Arbeiten:

- Schäden, die durch Witterungseinflüsse verursacht werden sowie Ausfälle sind durch Neupflanzungen in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen
- Gehölzverankerungen sind in angemessenen Abständen zu überprüfen
- Schutz vor Verbiss- und Trittschäden

7.5 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen

Die Bepflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Gebäude hergestellt und erhalten werden. Die Fertigstellung der grünordnerischen Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

8 Grünordnerische Festsetzungen entsprechend der Planzeichnung

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.

Pflanzgebot und Pflanzbindungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.
Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Auf die Vorschriften des Sächs. Nachbarschaftsgesetzes, insbesondere zu Grenzabständen für Pflanzen, wird hingewiesen.

⇨ Maßnahme **A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Sträuchern festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen.
Die Flächengröße beträgt 413 m².
Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 100 m² zu versiegelnder Fläche die Pflanzung eines einheimischen stand-ortgerechten Baumes (siehe Gehölzliste), Stammumfang mind. 12-14 cm oder 30 m² Gehölzfläche festgesetzt.
Die Baum- und Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstbäume
Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere
Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

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

Der Untersuchungsraum ist mit dem Geltungsbereich der Satzung identisch.
In den nachfolgenden Tabellen erfolgt die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche, auf Grundlage der erfassten Daten in Punkt 3 der Eingriffs-Ausgleichsbilanz, sowie die Gegenüberstellung Biotop-Wertminderung / Ausgleichsmaßnahmen.

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 Abwertung	Ausgangswert (AW)	FE-Nr. NEU Code	Biotoptyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche [qm]	WE Wert NEU $WE_{Mind.}$ (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichs-bedarf ($WE_{Mind. A}$)	WE Ersatzbedarf ($WE_{Mind. E}$)
FE 1	413	Intensivgrünland, artenarm; Ansaat-grünland	6	951	Erschließungsstraße	0	6	837	5.022	-	-	5.022
FE 1	413	Intensivgrünland, artenarm; Ansaat-grünland	6	948	Grünfläche (Garten- und Freizeitfläche)	8	-2	643	-1.286	-	-	-1.286
FE 1	413	Intensivgrünland, artenarm; Ansaat-grünland	6	653	Heckenpflanzung 413 m²	20	-14	413	-5.782	-	-	-5.782
FE 1	413	Intensivgrünland, artenarm; Ansaat-grünland	6	922	Dörfliches Wohngebiet (MDW 2)	6	0	4.102	0	-	-	0
FE 1	413	Intensivgrünland, artenarm; Ansaat-grünland	6	912	Wohngebiet, ländlich geprägt (WA)	7	-1	5.124	-5.124	-	-	-5.124
FE 1	413	Intensivgrünland, artenarm; Ansaat-grünland	6	934	Technische Infrastruktur/ Um-spannstation	1	5	25	125	-	-	125
FE 2	922	Dörfliches Wohngebiet (MDW 1)	6	951	Erschließungsstraße	0	6	233	1.398	-	-	1.398
FE 2	922	Dörfliches Wohngebiet (MDW 1)	6	922	Dörfliches Wohngebiet (MDW 1)	6	0	3.701	0	-	-	0
											$WE_{Mind. E (Gesamt)}$	**Σ -5.647**

Formblatt II: Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz (nur Fall B)

- entfällt – keine Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Funktionsraum-Nr.	Funktion (vgl. A 2)	Funktionsminderungsfaktor (FM)	Fläche [m²]	WE Mind. Funkt.A bzw. E (Sp. 16 x 17)	Funktionsraum Kompensation Nr.	Maßnahme	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche [m²]	WE Aufwert. Funkt. A (Sp. 21 x 22)	WE Aufwert. Funkt. E (Sp. 21 x 22)	WE Funktionsausgleichsüberschuss (+) bzw. -defizit (-) WE Funkt. A (Sp. 23-18A)	WE Funktionsersatzüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE Funkt. E (Sp. 24-18E)
AUSGLEICH												
				-	-							---
				Σ								
ERSATZ												
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
				Σ						Σ		-

Formblatt III: Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

- entfällt – kein biotopbezogener Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

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 Ausgleichsüberschuss (+) bzw. Defizit (-) WE Ausgleich Über./Def. (Sp. 38-30)
				-								
		Σ WE Mind. A	-									
												Σ -

Formblatt IV: Nicht ausgleichbare Wertminderungen und biotopbezogener Ersatz

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. (… bis x)	Code	Maßnahme (A = Ausgangsbiotop/; Z = Zielbiotop)	Ausgangswert (AW)	Planungswert (PW)	Differenzwert (DW)	Fläche [qm]	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 1	413	Intensivgrünland, artenarm; Ansaatgrünland	-7.045												
FE 2	922	Dörfliches Wohngebiet (MDW 1)	1.398												
											Σ	0	0	0	
			Σ -5.647												-

Fazit:

Das Ergebnis der Gegenüberstellung von Bestand und Planung legt dar, dass die Umwandlung der Intensivgrünlandflächen in ländlich geprägte Wohnbauflächen durch das festgesetzte Pflanzgebot sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen (gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen Rasenansaat) kompensiert werden kann.

10 Quellen

Literaturverzeichnis

BASTIAN O., SCHREIBER K. F. 1999:
Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft, Stuttgart

BAUGRUNDINSTITUT RICHTER. 2019:
Geotechnische Stellungnahme zum Vorhaben

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK, BERLIN 2005
Umweltprüfung in der Bauleitplanung

GLI-PLAN GMBH, 2026:
Bebauungsplan "Großdubrau - Briesinger Weg": Textliche Festsetzungen.

GLI-PLAN GMBH, 2026:
Bebauungsplan "Großdubrau - Briesinger Weg": Begründung.

GLI-PLAN GMBH, 2026:
Bebauungsplan "Großdubrau - Briesinger Weg": Umweltbericht.

GLI-PLAN GMBH, 2026:
Bebauungsplan "Großdubrau - Briesinger Weg": Artenschutzfachliche Betrachtung.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAUSITZ – NIEDERSCHLESIEN 2010:
Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, Bautzen

SÄCHSISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDESENTWICKLUNG 2013:
Landesentwicklungsplan Sachsen. Dresden

IDU IT+Umwelt GmbH, 2025:
Immissionsprognose: Schall- und Geruchsimmissionen. Bebauungsplan „Briesinger Weg“ der Gemeinde Großdubrau.

Gesetze / Verordnungen / Richtlinien (jeweils aktuelle Fassung)

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments (Vogelschutz-Richtlinie)

RICHTLINIE 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)

NatSchAVO Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

SächsNatSchG Naturschutzgesetz des Freistaats Sachsen
Sächsische Fischereiverordnung

weitere Quellen
Gemeindeverwaltung Großdubrau
Mündliche und schriftliche Hinweise 2022-2026

Geoportal Sachsenatlas: http://.www.geosn.sachsen.de

LFULG 2023 – LANDESAMT FÜR UMWELT LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE: Homepage
https://www.lfulg.sachsen.de/
Insbesondere wurde auf folgende Daten zurückgegriffen

- Artdaten online – Abfrage für das Messtischblatt 4752-NO
- Rote Listen Sachsen
- Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Biotoptypen- und Landnutzungskartierung
- Wasserschutzgebiete
- Potentiell natürliche Vegetation
- Steckbrief zum Landschaftsraum „Oberlausitzer Heide- und Teichgebiet“
- Bodenkarten
- Zustand der Grundwasserkörper
- Grundwasserdynamik
- Hydrogeologische Karten

Raumplanungsinformationssystem Sachsen 2023:
https://rapis.sachsen.de/

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, 2023
Denkmalkarte. https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/

FREISTAAT SACHSEN, LANDESAMT FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE, 2009
Atlas der Säugetiere Sachsens

Klimadaten Großdubrau:
https://de.climate-data.org/ Zugriff am 11.01.2023

OPENSTREETMAP 2023:
https://www.openstreetmap.org/

WIKIPEDIA 2023:
https://de.wikipedia.org/

Stellungnahmen der Frühzeitigen und 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 2024/2025

Mündliche und schriftliche Hinweise der Fachämter des Landratsamtes Bautzen (Bauaufsicht, Immissionsschutz, Kreisentwicklung) 2025