



LÜCKING & HÄRTEL GMBH

IMMISSIONSSCHUTZ

UMWELTSCHUTZ

NATURSCHUTZ

PROJEKT: **Bebauungsplan der Gemeinde Dreiheide
„Ersatzneubau Kindertagesstätte Weidenhain“**

AUFTRAG: **Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Vorentwurf**

PLANAUFSTELLENDENDE KOMMUNE:

Gemeinde Dreiheide
Schulstraße 4
04860 Süptitz

PLANVERFASSER: IBS GmbH
Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
Peritzsch
Mühlweg 12
04838 Jesewitz

VERANTWORTLICHER BEARBEITER:

INGENIEURBÜRO:

B. Sc. Franziska Aurich
Lücking & Härtel GmbH
Kobershain
Bergstraße 17
04889 Belgern-Schildau
Tel.: 034221 / 55 199 0
Fax: 034221 / 55 199 80
f.aurich@luecking-haertel.de
<http://www.luecking-haertel.de>



KOBERSHAIN, DEN 10.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ ZUM VORENTWURF	3
1.1	Einführende Informationen	3
1.2	Festsetzungen	4
1.3	Untersuchungsrahmen / Werte und Funktionen	4
1.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	6
1.5	Maßnahmen zur Kompensation.....	9
1.5.1	Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese	9
1.5.2	Maßnahme E1: Ökopunkte aus der Entwicklung eines Eichenmischwaldes	9
1.6	Angaben zur Übernahme in den Bebauungsplan	10
1.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
2	LITERATUR UND QUELLEN	11

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Festsetzungen/Flächenbilanz des BP	4
Tabelle 2:	Betroffenheit von Werten und Funktionen	4
Tabelle 3:	Formblatt I – Ausgangswert und Wertminderung der Biotope	7
Tabelle 4:	Formblatt III – Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich	8

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Biotoptypenplan.....	6
--------------	----------------------	---

Die Vervielfältigung bzw. Weitergabe dieser Unterlage ist nur mit Zustimmung der Lücking & Härtel GmbH gestattet. Ausgenommen ist die bestimmungsgemäße Verwendung zur Beteiligung von Behörden, Bürgern und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie zur Beschlussfassung im Bauleitplanverfahren.



1 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ ZUM VORENTWURF

1.1 Einführende Informationen

Die Gemeinde Dreiheide plant im Bereich der Ortschaft Dreiheide die Errichtung einer Kindertagesstätte. Da sich die Fläche planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um Bauplanungsrecht für diese Fläche zu schaffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt die naturschutzfachliche Untersuchung der für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Kernstück der Eingriffsregelung bildet die grundsätzliche Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Verursacher ist gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen, möglichst im betroffenen Naturraum, verpflichtet.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass vornehmlich in Biotoptypen eingegriffen wird, deren Ausgleichbarkeit gewährleistet ist. Darüber hinaus sind keine Funktionen besonderer Bedeutung betroffen.

Im Rahmen der Maßnahmenplanung zur Eingriffsregulierung ist stets prioritär die Möglichkeit von Entsiegelungs- und Abrissmaßnahmen, Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung zu prüfen, um zu vermeiden, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Nutzung genommen werden. Ein ähnlicher Prüfauftrag ergibt sich aus § 5 BBodSchG.

Die Möglichkeiten zur Entsiegelung bzw. Gebäuderückbau wurden geprüft. Der Gemeinde stehen keine Flächen für den Abriss oder die Entsiegelung zur Verfügung.

Das vorliegende Dokument stellt eine erste Bilanzierung der Eingriffe am geplanten Vorhabenstandort im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und TöB's dar. Weiterhin werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Erstellung eines detaillierten Grünordnungsplanes erfolgt zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.2 Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft die in Tabelle 1 aufgeführten Festsetzungen mit der dort genannten Flächeninanspruchnahme.

Tabelle 1: Festsetzungen/Flächenbilanz des BP

Festsetzung	Fläche	Überbaubare Fläche
Fläche für Gemeinbedarf: hier Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	2.798 m ²	1.679 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.654 m ²	1.654 m ²
Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	886 m ²	0 m ²
Summe	5.338 m²	3.333 m²

Der gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von 5.338 m². Die Grundflächenzahl wird für die „Fläche für den Gemeinbedarf – Kita“ mit 0,6 festgesetzt (GRZ).

Die überbaubare Fläche beträgt dementsprechend $2.798 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.679 \text{ m}^2$. Zusätzlich wird eine Straßenverkehrsfläche mit der versiegelten Fläche von 1.654 m² festgesetzt. Insgesamt wird somit eine Fläche von rd. 3.333 m² als vollversiegelte Fläche beansprucht.

Im Plangeltungsbereich werden außerdem private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

1.3 Untersuchungsrahmen / Werte und Funktionen

Gemäß der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (I/2) sowie der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“ (I/3) kann bei einer Betroffenheit von Werten und Funktionen allgemeiner Bedeutung der Untersuchungsumfang auf eine reduzierte Erfassung begrenzt werden. Die Schutzgüter wurden auf das Vorliegen besonderer Werte und Funktionen gemäß Anlage 3 (A3) der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen überprüft und die Ergebnisse werden nachfolgend in der Tabelle 2 dargelegt.

Tabelle 2: Betroffenheit von Werten und Funktionen

Schutzgut	Ausprägung	Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (gem. A3)
Arten und Biotope	Kein Vorkommen von Biotoptypen mit hoher und sehr hoher Bedeutung. Keine Lebensräume von im Bestand bedrohten Arten und streng geschützter Arten. Kein Vorkommen geschützter Biotop.	nein

Schutzgut	Ausprägung	Betroffenheit von Werten und Funktionen besonderer Bedeutung (gem. A3)
Boden	Angaben aus /6/: Bodentyp gem. BÜK 50: <ul style="list-style-type: none"> • Im nördlichen Plangeltungsbereich: Braunerde aus periglaziärem Kies führenden Sand über fluvilimnogenem Sand (BBn) • Im südlichen Plangeltungsbereich: Regosol aus gekipptem Kies führenden Sand (RQn) Natürliche Bodenfruchtbarkeit: <ul style="list-style-type: none"> • Im nördlichen Plangeltungsbereich: sehr gering • Im südlichen Plangeltungsbereich: mittel Wasserspeichervermögen: <ul style="list-style-type: none"> • mittel Filter- und Puffereigenschaften: <ul style="list-style-type: none"> • Im nördlichen Plangeltungsbereich: sehr gering • Im südlichen Plangeltungsbereich: gering Keine landschaftsgeschichtliche Bedeutung. Keine Archivfunktion.	nein
Wasser	Angaben aus /6/: Rund 400 m südwestlich des Vorhabenstandortes verläuft der „Weidenhainer Bach“ und rd. 520 m östlich der „Schachtgraben“, beides Gewässer 2. Ordnung. Kein Trinkwasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.	nein
Klima	Keine besonderen standortspezifischen Strahlungsverhältnisse. Keine Luftaustauschbahnen.	nein
Landschaftsbild	Kein Erholungsschwerpunkt. Kein Vorkommen landschaftstypischer, eigenartsbestimmender Landschaftselemente oder kulturhistorisch bedeutsamer Landschaften.	nein

Nach Anlage A3 der Handlungsempfehlung (/2/) sind nur Werte und Funktionen allgemeiner Bedeutung betroffen.

1.4 Biotoptypen am Standort

In der nachfolgenden Abbildung 1 sind die vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen dargestellt.



Abbildung 1: Biotoptypenplan

1.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Beurteilung der Eingriffe und Bemessung des Ausgleichs orientiert sich an der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (12) sowie der „Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung“ (13).

Eingriffe resultieren nach Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen insbesondere aus der Überbauung bislang un bebauter Bodenbereiche sowie dem damit einhergehenden Lebensraumverlust (Biotopverlust) für Tiere und Pflanzen.

Die Ermittlung des Ausgangswertes der Flächeneinheiten und der durch den Biotopverlust verursachten Wertminderung erfolgt mit Hilfe des Formblattes FI (Tabelle 3).

Tabelle 3: Formblatt I – Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biototyp (Vor Eingriff) Aufwertung/ Abwertung	Ausgangswert (AW)	Code	Biototyp (Nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp.4-7)	Fläche [ha]	WE Wertminderung WE Mind. (Sp.8x9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind.A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind.E)
1	09.07.120	unbefestigter Weg	6	11.04.130	befestigter Weg	0	6	0,0984	0,590	A	0,59	0,00
2	10.01.200	Intensivacker	5	11.04.130	befestigter Weg	0	5	0,0670	0,335	A	0,34	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	5	0,0921	0,461	A	0,46	0,00
3	11.03.300	Sport- und Freizeit-anlage	7	11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	-3	0,0614	-0,184	A	-0,18	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Gebäude, vollversiegelt (GRZ 0,6)	0	7	0,0758	0,530	A	0,53	0,00
				11.01.600	Einzelanwesen - Garten, unversiegelt (GRZ 0,4)	8	-1	0,0505	-0,051	A	-0,05	0,00
Fläche gesamt								0,4452	WE Mind. A (Gesamt) Σ		1,68	0,00

Das Formblatt FI zeigt eine Gegenüberstellung des Zustandes Eingriff (Ausgangswert) mit dem Nach-Eingriffs-Zustand (Zustandswert) zur Ermittlung der Wertminderung (WE_{Mind.}). Bei den vorliegenden Biototypen handelt es sich um ausgleichbare Biototypen. Aus der Versiegelung des Bodens und den Gehölzverlusten resultiert ein Ausgleichsbedarf von 1,68 WE.

Das Formblatt II - Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz und somit die Spalten 14 bis 26 sind nicht anzuwenden, weil keine Werte und Funktionen besonderer Bedeutung betroffen sind.



Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Es liegen keine hochwertigen Strukturen vor. Der Eingriffsumfang ist somit gering und der Ausgleich kann über multifunktionale Maßnahmen erfolgen.

Im nachfolgenden Formblatt III, Tabelle 4, erfolgt die Gegenüberstellung des Ausgangszustands vor Kompensation mit dem prognostizierten Zustand nach der Kompensation (Planungswert) zum Nachweis der erforderlichen biotopbezogenen, durch Ausgleichsmaßnahmen zu leistenden Wertsteigerung.

Tabelle 4: Formblatt III – Wertminderung und biotopbezogener Ausgleich

27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
FE Ausgleichbar	Code	Biototyp	Übertrag WE Mind. (Sp. 12)	Maßn. Nr. (A1 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)
1	09.07.120	unbefestigter Weg	0,59	A1	10.01.200	A: Intensivacker	5					
2	10.01.200	Intensivacker	0,61		06.02.200	Z: Sonstige extensiv genutzte Frischwiese						
3	11.03.300	Sport- und Freizeitanlage	0,48					23	18	0,0886	1,59	
Σ WE_{Mind. A}			1,68	<						Σ	1,59	0,09

Das Formblatt FIII zeigt, dass eine Wertsteigerung von 1,59 durch die geplante Maßnahme A1 erzielt wird. Es verbleibt ein Defizit von 0,09 WE. Diese sollen den überschüssigen Werteinheiten aus der Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes, welche als Ausgleichsmaßnahme für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ verbleiben sind, entnommen werden.

Gem. „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ gilt der Eingriff somit als ausgeglichen.

1.6 Maßnahmen zur Kompensation

1.6.1 Maßnahme A1: Entwicklung einer extensiv genutzten Frischwiese

Auf dem Flurstück 168, Flur 1, Gemarkung Weidenhain, soll auf einer Fläche von rd. 886 m² extensives Grünland entwickelt werden. Die Lage und Abgrenzung der Maßnahme ist dem Vor-entwurf zu entnehmen.

Extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland spielt eine bedeutende Rolle beim Erhalt der biologischen Vielfalt, da es zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen wertvollen Lebensraum bietet. Neben typischen Pflanzenarten profitieren auch viele heimische Arten der Insekten, Säugetiere und Vögel der Offen- und Halboffenlandschaft von extensiv bewirtschaftetem Grünland. Denn eine erhöhte Vielfalt an Pflanzenarten bietet auch einer größeren Zahl von Tierarten Nahrung, Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten.

Den abiotischen Ressourcen wie Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer, kommt die extensive Bewirtschaftung, v.a. durch den geringeren Nährstoffeintrag und verringerten Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, ebenso zugute. Des Weiteren entstehen Flächen mit ungestörten Bodenfunktionen und somit auch natürlichem Grundwasserhaushalt.

Die Fläche ist mit einer standortangepassten Grünlandsaatgutmischung (z.B. Regiosaatgutmischung Grundmischung (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 20 / UG 20 – Sächsisches Löß- und Hügelland und angrenzend nach RegioZert®) einzusäen, um eine geschlossene Grünlandnarbe zu erzielen.

Das Grünland soll einer ein- bis zweischürigen Mahd mit einem ersten Schnitt nicht vor dem 15. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes unterzogen werden. Bei nur einer jährlichen Mahd sollte diese nach der Samenreife im September durchgeführt werden. Die Schnitthöhe sollte nicht zu gering sein und > 6 cm betragen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Düngung soll unterbleiben. Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

Für die Maßnahme A1 gilt die Fertigstellung – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

1.6.2 Maßnahme E1: Ökopunkte aus der Entwicklung eines Eichenmischwaldes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Kleine Maasen, Weidenhain“ wurde als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung eines Eichen-Mischwaldes auf dem Flurstück 8, Flur 5, Gemarkung Weidenhain, auf einer dem Wald vorgelagerten Ackerfläche festgesetzt. Aus dem daraus verbliebenen Kompensationsüberschuss von 7,37 WE werden 0,09 WE für das vorliegende Vorhaben genutzt. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 7,28 WE.

1.7 Angaben zur Übernahme in den Bebauungsplan

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

Flurstück 168, Flur 1, Gemarkung Weidenhain: Entwicklung von rd. 886 m² extensiv genutztem Grünland.

Einsaat einer standortangepassten Grünlandsaatgutmischung (z.B. Regiosaatgutmischung Grundmischung (70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen HK 20 / UG 20 – Sächsisches Löß- und Hügelland und angrenzend nach RegioZert®).

Pflege des Grünlandes ein- bis zweischürige Mahd. Erster Schnitt nicht vor dem 15. Juli mit Abfuhr des Mahdgutes. Bei nur einer jährlichen Mahd sollte diese nach der Samenreife im September durchgeführt werden. Schnitthöhe > 6 cm. Auf Pflanzenschutz- und Düngemittel ist zu verzichten.

Das Extensivgrünland ist dauerhaft zu erhalten.

Fertigstellung – ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

bearbeitet:



F. Aurich
B. Sc. Umweltmonitoring

2 LITERATUR UND QUELLEN

Fachgutachten / sonstige Dokumentationen:

- /1/ IBS GmbH: Planzeichnung Vorentwurf; Stand: 04.07.2025
- /2/ Sächsisches Ministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft: Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen; Stand: 05/2009
- /3/ TU Dresden und Froelich & Sporbeck: Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen: Grundlagen für die Anlagen der geplanten Sächsischen Kompensationsverordnung; Stand: 25.01.2017

Fachinformationssysteme (online):

- /4/ Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (www.rapis.sachsen.de): Schutzgebietsdaten, Bauleitplanung; zuletzt eingesehen: 08.07.2025
- /5/ Landkreis Nordsachsen (www.landkreis-nordsachsen.de): Schutzgebietsdaten; zuletzt eingesehen: 08.07.2025
- /6/ Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida): Daten zum Thema Boden und Wasser, zuletzt eingesehen; zuletzt eingesehen: 08.07.2025

Fachgesetze / Verordnungen / Regelwerke:

- /7/ BauGB – Baugesetzbuch; Stand: 20.12.2023
- /8/ BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten; Stand: 25.02.2021
- /9/ BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege; Stand: 23.10.2024
- /10/ SächsNatSchG – Sächsisches Naturschutzgesetz; Stand: 22.07.2024
- /11/ SächsWaldG – Sächsisches Waldgesetz; Stand: 19.08.2022
- /12/ SächsWG – Sächsisches Wassergesetz; Stand: 19.06.2024
- /13/ UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Stand: 23.10.2024
- /14/ WHG – Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts; Stand: 22.12.2023
- /15/ BauNVO – Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke; Stand: 03.07.2023
- /16/ BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung; Stand: 09.07.2021



- /17/ TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz; Stand: 07.07.2017
- /18/ TA Luft – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz; Stand: 18.08.2021

