

**1. Änderung des Bebauungsplans
„Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“
der Gemeinde Dreiheide**

**Anwendung der Naturschutzrechtlichen
Eingriffsregelung**



Büro für Landschafts- und Umweltplanung

Ute Voege, Dipl. Geographin
Kochstr. 28
04275 Leipzig
Tel.: 0341 / 30 61 26 80
e-mail: u.voege@terra-in.de

Bearbeitung:

U. Voege, Dipl. Geogr.

Auftraggeber:

BCE

BjörnSEN Beratende Ingenieure Erfurt GmbH
Standort Leipzig
Dohnanyistraße 28,
04103 Leipzig

Stand: 30.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	1
2. Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung in Sachsen.....	2
2.1 Biotopbasierte Bewertung.....	2
2.1.1 Bestimmung der Bilanzierungsfläche	2
2.1.2 Flächenermittlung.....	3
2.1.3 Zuordnung der Biotopwerte und Berechnung von Bestands- und Planungswert der Bilanzierungsfläche.....	3
2.2 Bewertung der Minderung von Funktionen	3
3. Bewertung der Bilanzierungsfläche / Geltungsbereich der „1. Änderung des B- Plans Industriegebiet und Sondergebiet“ der Gemeinde Dreiheide	4
3.1 Biotopbasierte Bewertung.....	4
3.1.1 Bestimmung der Bilanzierungsfläche Dreiheide	4
3.1.2 Flächenermittlung der Biotop- und Nutzungstypen in Bestand und Planung.....	5
3.1.3 Zuordnung der Biotopwerte und Berechnung von Bestands- und Planungswert der Bilanzierungsfläche Dreiheide.....	11
3.1.4 Zusammenfassung des biotopbezogenen Eingriffs Dreiheide	13
3.1.5 Zusammenfassung des biotopbezogenen Eingriffs Dreiheide und Torgau.....	14
3.2 Wertminderung von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung	15
3.2.1 Bestimmung der Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung.....	15
3.2.2 Bewertung der Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung Dreiheide.....	16
3.2.3 Zusammenfassung des funktionsbezogenen Eingriffs in Dreiheide ...	18
3.2.4 Zusammenfassung des funktionsbezogenen Eingriffs in Dreiheide und Torgau.....	18
4. Externer Ausgleich	19
Literatur und Quellen.....	20

Abbildungen

Abbildung 1: Bilanzierungsfläche Dreiheide	4
Abbildung 2: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2013 Dreiheide.....	6
Abbildung 3: Biotoptypen in der Erweiterungsfläche Dreiheide entsprechend Biotoptypenkartierung (2023)	7
Abbildung 4: Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Dreiheide	8
Abbildung 5: Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne im Bereich der rechtskräftigen B-Pläne	9
Abbildung 6: Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne im Erweiterungsbereich	10
Abbildung 7: Frischluftentstehungsgebiete gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen...16	
Abbildung 8: Böden mit extremen Standorteigenschaften.....	17

Tabellen

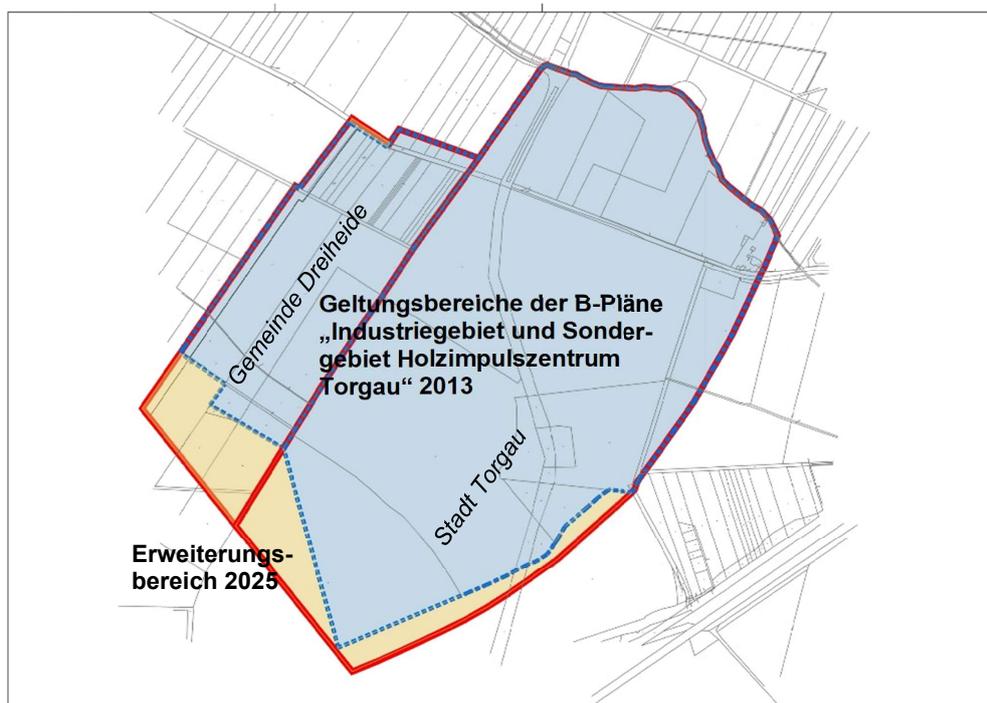
Tabelle 1: Flächenermittlung der rechtskräftigen Bebauungspläne, der Erweiterungsflächen und der Bilanzierungsfläche.....	5
Tabelle 2: Flächenermittlung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 2013	6
Tabelle 3: Flächenermittlung der Biotoptypen in den Erweiterungsflächen.....	7
Tabelle 4: Flächenermittlung der Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne gesamt.....	8
Tabelle 5: Festsetzungen der 1. Änderung im Bereich des rechtskräftigen B-Plans Dreiheide	9
Tabelle 6: Festsetzungen der 1. Änderung im Erweiterungsbereich.....	10
Tabelle 7: Biotopbezogener Eingriff im Bereich des B-Plans 2013 Dreiheide.....	12
Tabelle 8: Biotopbezogener Eingriff im Erweiterungsbereich Dreiheide	13
Tabelle 9: Zusammenfassung der Biotopbezogenen Bewertung des Eingriffs Dreiheide .13	
Tabelle 10: Zusammenstellung der biotopbezogenen naturschutzrechtlichen Eingriffe, die mit den Änderungen der B-Pläne (Torgau und Dreiheide) ermöglicht werden.....	14
Tabelle 11: Bewertung der Minderung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion.....	16
Tabelle 12: Bewertung der Minderung der Bodenfunktionen.....	17
Tabelle 13: Zusammenstellung der funktionsbezogenen naturschutzrechtlichen Eingriffe, die mit den Änderungen der B-Pläne (Torgau und Dreiheide) ermöglicht werden.....	18

1. Anlass und Ziele der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die 1. Änderung der Bebauungspläne „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zur Anwendung. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hat zum Ziel, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb besonderer Schutzgebiete zu sichern und zu erhalten (<https://www.bfn.de/eingriffsregelung>). Die Eingriffsregelung umfasst die Definition von Eingriffen in Natur und Landschaft (§14 BNatSchG) und die Bestimmung von Verursacherpflichten sowie die Unzulässigkeit von Eingriffen (§15 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen. Mit diesem Vorgehen wird ein auf alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bezogener sowie ein flächendeckender Ansatz verfolgt. Das Vermeidungsgebot, das Verursacherprinzip und das Folgenbewältigungsprinzip der Eingriffsregelung besitzen grundsätzliche Bedeutung für die Erreichung der Anliegen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Allgemeinen, aber auch für die Durchsetzung der Ziele des § 1 BNatSchG im Besonderen (<https://www.bfn.de/eingriffsregelung>).

Da sich das Betriebsgelände der Firma Mercer auf Torgauer und auf Dreiheider Flur befindet, werden die Eingriffsbilanzierungen zu den beiden Änderungen der Bebauungspläne erstellt. Neben der jeweiligen Betroffenheit der Kommunen Torgau und Dreiheide ist auch das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen zu bewerten.



2. Methodik der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung in Sachsen

Die Methodik der Eingriffsbilanzierung ist in Sachsen durch die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (SMUL) 2009, im Folgenden „Sächsische Handlungsempfehlung“ genannt, geregelt und vorgegeben.

Die „Sächsische Handlungsempfehlung“ unterscheidet zwischen der Bewertung der Biotope und der Bewertung von Funktionen besonderer Bedeutung. Biotoptypen fungieren als hoch aggregierte Indikatoren, die auch Aufschluss über die Ausprägung verschiedener biotischer und abiotischer Funktionen geben und diese bis zu einem gewissen Grad summarisch abbilden. Bei Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen bzw. Bereichen mit Funktionen allgemeiner Bedeutung kann die Eingriffsbeurteilung in der Regel auf der Basis einer Biotopkartierung erfolgen.

Bei Betroffenheit von Wert- und Funktionselementen bzw. Bereichen mit Funktionen besonderer Bedeutung ist eine ergänzende Bewertung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter erforderlich. Besondere Funktionen können gemäß Anhang A2 der Sächsischen Handlungsempfehlung folgende Funktionen sein: Lebensraumfunktion, Immissionsschutzfunktion, biotische Ertragsfunktion, Biotopentwicklungsfunktion, Archivfunktion, Retentionsfunktion, Grundwasserschutzfunktion, bioklimatische Ausgleichsfunktion, Verbundfunktion, ästhetische Funktion, rekreative Funktion.

2.1 Biotopbasierte Bewertung

Wie bei allen gängigen Methoden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung (z.B. Bundeskompensationsverordnung, Leipziger Bewertungsmodell) wird auch in der Sächsischen Handlungsempfehlung für die zu bewertende Fläche ein numerischer Wert für den Bestand (Bestandswert der Bilanzierungsfläche) ermittelt und ein Wert für den Planungszustand (Planungswert der Bilanzierungsfläche). Ist der Planungswert der Bilanzierungsfläche kleiner als der Bestandswert, liegt ein Eingriff vor. Ist der Planungswert der Bilanzierungsfläche größer als der Bestandswert handelt es sich um einen Ausgleich. Die Größe der Differenz zwischen Bestandswert und Planungswert gibt die Höhe von Eingriff bzw. Ausgleich an.

2.1.1 Bestimmung der Bilanzierungsfläche

Voraussetzung für die Bilanzierung ist die Abgrenzung der Bilanzierungsfläche. Nur die exakt gleiche Bilanzierungsfläche für Bestand und Planung ermöglicht den Vergleich von Bestandswert und Planungswert.

2.1.2 Flächenermittlung

Für die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen der Bilanzierungsfläche im Bestand zu bestimmen und deren Flächengrößen zu ermitteln. Grundlage dafür ist zumeist eine aktuelle Biotopkartierung. Wenn allerdings bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sind die Festsetzungen des Bebauungsplans als „Bestand“ anzusetzen, da gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Abs. ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Gleichmaßen werden für den Planungszustand die Biotop- und Nutzungstypen bestimmt, die bei Umsetzung der Planung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen, und deren Flächengrößen ermittelt.

2.1.3 Zuordnung der Biotopwerte und Berechnung von Bestands- und Planungswert der Bilanzierungsfläche

Für alle in Bestand und Planung ermittelten Biotop- und Nutzungstypen werden die Biotopwerte bzw. die Planungswerte in der Biotoptypenliste der „Handlungsempfehlung“ ermittelt (Arbeitshilfe A1 der Sächsischen Handlungsempfehlung). Bezugsgröße für die Biotop- und Planungswerte ist ein Quadratmeter Grundfläche. Je Bestands-Biotop- und Nutzungstyp werden die Bestandswerte mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Daraus ergibt sich der Bestandswert der Bilanzierungsfläche. Ebenso werden die Planungswerte der Planungs-Biotoptypen mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Daraus ergibt sich der Planungswert der Bilanzierungsfläche.

2.2 Bewertung der Minderung von Funktionen

Die Wertminderung von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung wird mit Hilfe eines Funktionsminderungsfaktors, der mit der Fläche des betroffenen Funktionsraumes multipliziert wird, ausgedrückt. Zu berücksichtigen ist, dass der Faktor *zusätzlich* zu der durch Biotopverlust verursachten Wertminderung zur Anrechnung kommt.

Die Ermittlung von Funktionsminderungsfaktoren setzt die Bewertung der im Planungsraum vorliegenden Funktionsausprägung voraus. Die Bewertung der Funktionen soll anhand einheitlicher, zumindest dreistufiger Skalen (mittlere, hohe und sehr hohe Bedeutung) erfolgen. Im Ergebnis soll eine Einschätzung der Funktionsausprägung, sowie bestehender Belastungen möglich sein.

Funktionsminderungsfaktoren sind für die jeweils betroffenen Funktionen im Einzelfall festzulegen. Hierfür ist eine Spanne zwischen 0,1 und max. 2,0 vorgesehen. Der Funktionsminderungsfaktor ist umso höher, je größer die Funktionsminderung ist (Unterscheidung von Minderung und Totalverlust) und höher die Bedeutung beeinträchtigter Strukturen und Bestände für die Funktionsfähigkeit ist.

3. Bewertung der Bilanzierungsfläche / Geltungsbereich der „1. Änderung des B-Plans Industriegebiet und Sondergebiet“ der Gemeinde Dreiheide

3.1 Biotopbasierte Bewertung

3.1.1 Bestimmung der Bilanzierungsfläche Dreiheide

Die Bilanzierungsfläche entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide (entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 29.03.2023). Die Bilanzierungsfläche umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide. Hinzu kommt die Erweiterungsfläche, um die der ehemalige Geltungsbereich für die 1. Änderung vergrößert wird. Die vorgesehene Reduzierung des Geltungsbereichs um einen kleineren Bereich (Teilaufhebungsbereich) am Rand ist berücksichtigt.

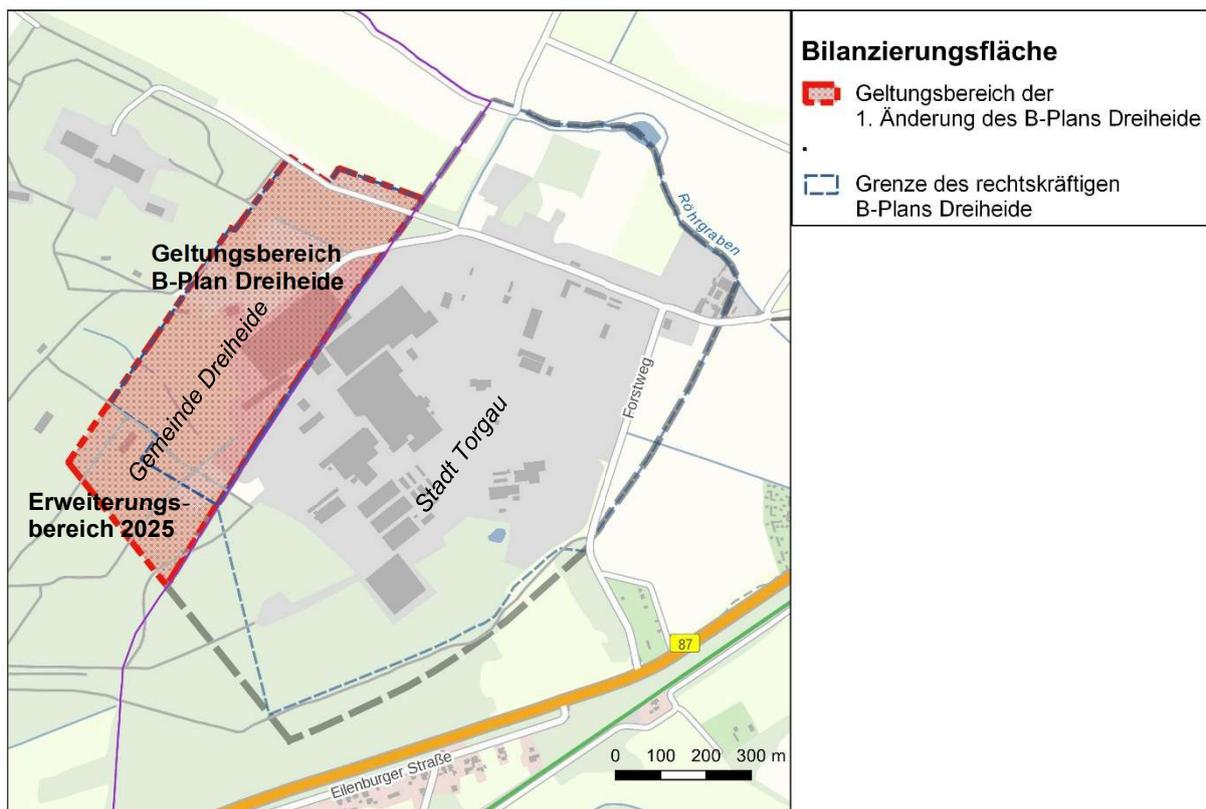


Abbildung 1: Bilanzierungsfläche Dreiheide

Die Flächenverteilung einschließlich der Verteilung auf Dreiheider und Torgauer Flur gibt die folgende Tabelle wieder. Die Flächengrößen sind auf 10er gerundet.

Tabelle 1: Flächenermittlung der rechtskräftigen Bebauungspläne, der Erweiterungsflächen und der Bilanzierungsfläche

	Gesamt		Torgau		Dreiheide	
Geltungsbereiche 1. Änderung 2025	1.242.750	ha	952.090	ha	290.660	ha
Geltungsbereiche der B-Pläne 27/2013	1.109.030	ha	876.870	ha	232.160	ha
Erweiterungsflächen	133.720	ha	75.220	ha	58.500	ha

3.1.2 Flächenermittlung der Biotop- und Nutzungstypen in Bestand und Planung

Bestand der Biotop- und Nutzungstypen

Für die Flächenermittlung der Biotop- und Nutzungstypen im Bestand ist zu unterscheiden zwischen den Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne von 2013 und dem realen Bestand der Erweiterungsflächen. Denn im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne sind deren Festsetzungen anzusetzen (siehe auch Kap. 2.1.2).

Bestand im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Dreiheide

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 2013 (Bebauungspläne Nr. „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau und der Gemeinde Dreiheide) stellt die Abbildung 2 dar und fasst die Tabelle 2 zusammen:



Abbildung 2: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2013 Dreiheide

Tabelle 2: Flächenermittlung der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 2013

	Torgau	Dreiheide	Gesamt
B-Plan 2013			
SO mit GRZ 0,8	600.090 m ²	192.590 m ²	792.680 m ²
GI mit GRZ 0,8	121.900 m ²		121.900 m ²
nicht überbaubare GrStFI in SO u.GI			
Verkehrsfläche	6.430 m ²		6.430 m ²
Fläche für Landwirtschaft	9.430 m ²		9.430 m ²
F1 Grünland, Gewässer	31.240 m ²		31.240 m ²
F2 Grünland	3.320 m ²		3.320 m ²
F3 Gehölzerhalt (nur Dreiheide)		4.810 m ²	4.810 m ²
F4 Ruderal	34.100 m ²	22.550 m ²	56.650 m ²
Fläche für Versickerung (F5, F6)	53.700 m ²		53.700 m ²
F7 Kleingewässer, Ruderal, Eichenwi	8.560 m ²		8.560 m ²
F8 Regenrückhalteflächen	5.550 m ²		5.550 m ²
F9 Erhalt Robinien	1.870 m ²		1.870 m ²
F10 Baumanpflanzung	680 m ²		680 m ²
Wald		12.210 m ²	12.210 m ²
	876.870 m ²	232.160 m ²	1.109.030 m ²

Bestand in der Erweiterungsfläche Dreiheide

Für die Erweiterungsfläche ist der reale Bestand zu bilanzieren. Es wurde eine Biotoptypenkartierung (Bioplan 2023) durchgeführt, deren Ergebnisse in der Abbildung 3 dargestellt sind und in Tabelle 3 zusammengefasst sind.



Abbildung 3: Biotoptypen in der Erweiterungsfläche Dreiheide entsprechend Biotoptypenkartierung (2023)

Tabelle 3: Flächenermittlung der Biotoptypen in den Erweiterungsflächen

	Torgau	Dreiheide	Gesamt
Erweiterungsfläche Kartierung 2023			
Robinienforst (01.07.230)	39.100 m ²		39.100 m ²
Kiefernforst (01.08.100)	1.000 m ²		1.000 m ²
Mischforst (01.09.000)	0 m ²	46.100 m ²	46.100 m ²
Waldrand (01.10.210)	1.800 m ²		1.800 m ²
Gebüsche tr.-warmer Standorte	19.600 m ²	5.200 m ²	24.800 m ²
Grünland extensiv (06.02.200)	4.530 m ²		4.530 m ²
Grünland intensiv (06.03.200)	7.300 m ²		7.300 m ²
Ruderalflur trocken warmer Standorte	1.890 m ²	7.200 m ²	9.090 m ²
	75.220 m²	58.500 m²	133.720 m²

Planungszustand der Biotop- und Nutzungstypen Dreiheide

Für die Ermittlung der Nutzungs- und Biotoptypen im Planungszustand werden die Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne zu Grunde gelegt. Abbildung 4 stellt die Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne plangrafisch dar.



Abbildung 4: Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Dreiheide

Tabelle 4 gibt die ermittelten Flächengrößen der festgesetzten Nutzungstypen für die gesamte 1. Änderung an.

Tabelle 4: Flächenermittlung der Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne gesamt

	Torgau	Dreiheide	Gesamt
B-Plan 2025 gesamt			
SO mit GRZ 0,8	831.668 m ²		831.668 m ²
SO mit GRZ 0,9		283.667 m ²	283.667 m ²
Verkehrsfläche	7.900 m ²		7.900 m ²
Fläche für Versickerung	14.660 m ²		14.660 m ²
Maßnahmenflächen	87.736 m ²	0 m ²	87.736 m ²
Abgewickelte Flächen	10.125 m ²	6.994 m ²	17.118 m ²
	952.090 m ²	290.660 m ²	1.242.750 m ²

Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Planung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Dreiheide

Die Abbildung 5 und die Tabelle 5 geben die Verteilung der Flächen entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung im Bereich der rechtskräftigen B-Pläne wieder.



Abbildung 5: Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne im Bereich der rechtskräftigen B-Pläne

Tabelle 5: Festsetzungen der 1. Änderung im Bereich des rechtskräftigen B-Plans Dreiheide

	Torgau	Dreiheide	Gesamt
B-Plan 2025 im Bereich rechtskräftige B-Pläne			
SO mit GRZ 0,8	756.449 m ²		756.449 m ²
SO mit GRZ 0,9		225.166 m ²	225.166
Verkehrsfläche	7.900 m ²		7.900 m ²
Fläche für Versickerung	14.660 m ²		14.660 m ²
Maßnahmenflächen	87.736 m ²		87.736 m ²
Abgewinkelte Fläche	10.125 m ²	6.994 m ²	17.118 m ²
	876.870 m ²	232.160 m ²	1.109.030 m ²

Planung im Bereich des Erweiterungsbereichs Dreiheide

Die Abbildung 6 und die Tabelle 6 geben die Verteilung der Flächen entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung im Erweiterungsbereich wieder.



Abbildung 6: Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne im Erweiterungsbereich

Tabelle 6: Festsetzungen der 1. Änderung im Erweiterungsbereich

	Torgau	Dreitheide	Gesamt
B-Plan 2025 im Erweiterungsbereich			
SO mit GRZ 0,8	75.220 m ²		75.220 m ²
SO mit GRZ 0,9		58.500 m ²	58.500
Verkehrsfläche	0 m ²		0 m ²
Fläche für Versickerung	0 m ²		0 m ²
Maßnahmenflächen	0 m ²		0 m ²
	75.220 m ²	58.500 m ²	133.720 m ²

3.1.3 Zuordnung der Biotopwerte und Berechnung von Bestands- und Planungswert der Bilanzierungsfläche Dreiheide

Methodik

Die kartierten und die festgesetzten Biotop- und Nutzungstypen werden in die „Vorläufige Biotoptypenliste Sachsen“ 2004 (Arbeitshilfe A1 der Sächsischen Handlungsempfehlung) eingeordnet. Hier sind Biotopwerte für Bestandsbiotoptypen und Planungswerte für geplante Biotoptypen je m² zugeordnet.

Hinsichtlich der Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne 2012 werden die Zuordnungen der Biotoptypen in die Kategorien der Biotoptypenliste und insbesondere die vergebenen Planungs-/Biotopwerte übernommen (Bebauungspläne „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Stadt Torgau und der der Gemeinde Dreiheide, Anhang II – Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Die Zuordnungen der übrigen Biotoptypen und die Vergabe der Biotop- und der Planungswerte orientieren sich daran, um die Vergleichbarkeit der ermittelten Werte zu gewährleisten.

Je Bestands-Biototyp werden die Biotopwerte mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Daraus ergibt sich der Bestandwert der Bilanzierungsfläche. Ebenso werden die Planungswerte der Planungs-Biotoptypen mit der Flächengröße multipliziert und aufsummiert. Daraus ergibt sich der Planungswert der Bilanzierungsfläche.

Bewertung

In der Tabelle 7 erfolgt die Bewertung für den Bereich des rechtskräftigen B-Plans Dreiheide. Zunächst finden sich die Biotoptypen im Bestand entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans (Spalte 2) Den Biotoptypen sind die Biotopwerte der Biotoptypenliste zugeordnet (Spalte 3). Spalte 4 gibt die Größe der Biotoptypen an. Die Größe der Biotoptypen wird mit dem jeweiligen Biotopwert multipliziert und ergibt den Biotopwert/Fläche (Spalte 5). In der Zeile „Summe“ werden die Biotopwerte/Fläche aufsummiert (hier: 2.967.800 Biotopwert Bestand im Bereich des rechtskräftigen B-Plans 2013). Zudem wird die Summe der Flächengrößen gebildet (hier 876.870 m²). Die Bewertung des Planungszustands erfolgt auf die gleiche Weise. Es wird ein Planungswert von 2.483.334 ermittelt.

Um die Größe des Eingriffs zu ermitteln wird nun der Planungswert vom Bestandwert der Fläche abgezogen. Die Differenz (hier: 484.466) gibt die Größe des Eingriffs an, der durch die Festsetzungen der 1. Änderung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans verursacht wird.

Für die Bewertung des Eingriffs im Erweiterungsbereich (Tabelle 8) wird auf die gleiche Art vorgegangen. Zunächst wird der Bestandwert der Erweiterungsfläche Torgau ermittelt. Grundlage dafür ist die Biotopkartierung 2023. Es wird ein Bestandwert von 1.315.680 berechnet. Für die Berechnung des Planungswerts werden die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Torgau zu Grunde gelegt. Der Planungswert der Erweiterungsfläche beträgt 75.220. Die Differenz (hier 1.240.460) gibt die Größe des Eingriffs im Erweiterungsbereich an.

Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Tabelle 7: Biotopbezogener Eingriff im Bereich des B-Plans 2013 Dreiheide

Siehe auch Abbildung 2 und Tabelle 2 (Bestand Bereich rechtskräftige B-Pläne) sowie
Abbildung 5 und Tabelle 5 (Planung Bereich rechtskräftige B-Pläne)

Bereich des rechtskräftigen B-Plans 2013				
Bestand: Festsetzungen B-Plan 2013				
1	2	3	4	5
Biototypen- liste 2004		Biotopwert	m ²	Biotopwert/ Fläche
11.02.100	SO	0	154.072	0
11.02.101	SO nicht überbaubare GrStFl	5	38.518	192.590
02.01.300	F3 Gehölzerhalt u.a.	17	4.810	81.770
07.01.200	F4 Ruderal u.a.	16	22.550	360.800
07.01.200	F5, F6 Fläche für Versickerung	15	0	0
	Wald	19	12.210	231.990
Summe			232.160	867.150
Planung: Festsetzungen der 1. Änderung 2025				
1	2	3	4	5
Biototypen- liste 2004		Planungswert	m ²	Planungswert/ Fläche
	SO GRZ 0,9: Überbaubare Fläche	0	202.650	0
(11.04.100)	SO nicht überbaubare Grundstücksfläche	5	22.517	112.583
	abgewinkelte Fläche	0	6.994	0
			232.160	112.583
Die Differenz zwischen Bestand und Planung im Bereich der rechtskräftigen B-Pläne beträgt				-754.567

Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Tabelle 8: Biotopbezogener Eingriff im Erweiterungsbereich Dreiheide

Siehe auch Abbildung 3 und Tabelle 3 (Bestand Erweiterungsfläche) sowie
Abbildung 6 und Tabelle 6 (Planung Erweiterungsfläche)

Erweiterungsbereich Dreiheide				
Kartierung 2023				
1	2	3	4	5
Biotoptypen- liste 2004		Bestandswert	m ²	Bestandswert/ Fläche
01.09.000	Mischforst	19	46.100	875.900
02.01.400	Gebüsche trocken warmer Standorte	23	5.200	119.600
07.03.100	Ruderalflur trocken warmer Standorte	17	7.200	122.400
Summe			58.500	1.117.900
Planung Festsetzungen der 1. Änderung 2025				
1	2	3	4	5
Biotoptypen- liste 2004		Planungswert	m ²	Planungswert/ Fläche
	SO: überbaubare Fläche GRZ 0,9	0	52.650	0
	SO nicht überbaubare Grundstücksfläche	5	5.850	29.250
			58.500	29.250
Die Differenz zwischen Bestand und Planung im Erweiterungsbereich beträgt				-1.088.650

3.1.4 Zusammenfassung des biotopbezogenen Eingriffs Dreiheide

Zusammenfassend stellt sich die biotopbezogene Eingriffsermittlung für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide wie folgt dar:

Tabelle 9: Zusammenfassung der Biotopbezogenen Bewertung des Eingriffs Dreiheide

Bilanzierungsfläche	Größe des Eingriffs
Bereich des B-Plans 2013	- 754.567
Erweiterungsbereich	- 1.088.650
Gesamte Bilanzierungsfläche = Geltungsbereich 1.Änderung B-Plan Torgau	- 1.843.650

Im Ergebnis wird für die Bilanzierungsfläche (Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Dreiheide) ein Eingriff in den Biotopwert in Höhe von **1.843.650** ermittelt.

3.1.5 Zusammenfassung des biotopbezogenen Eingriffs Dreiheide und Torgau

Auf Torgauer Flur wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“, Stadt Torgau ein naturschutzrechtlicher biotopbezogener Eingriff in Höhe von insgesamt rund 1,72 Millionen Wertpunkten ermöglicht.

Die folgende Tabelle fasst die mit der 1. Änderung der beiden Bebauungspläne insgesamt ermöglichten biotopbezogenen naturschutzrechtlichen Eingriffe zusammen.

Tabelle 10: Zusammenstellung der biotopbezogenen naturschutzrechtlichen Eingriffe, die mit den Änderungen der B-Pläne (Torgau und Dreiheide) ermöglicht werden

	Gesamt	Torgau	Dreiheide
Geltungsbereiche der Änderungen	-3.568.143 WP	-1.724.926 WP	-1.843.217 WP
Geltungsbereiche der B-Pläne 2013	-1.239.033 WP	-484.466 WP	-754.567 WP
Erweiterungsflächen	-2.329.110 WP	-1.240.460 WP	-1.088.650 WP

3.2 Wertminderung von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung

3.2.1 Bestimmung der Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung

Auch bei der Bewertung von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung gilt, dass die Eingriffe im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne bereits zulässig sind. Deshalb beschränkt sich die vorliegende Bewertung der Funktionen weitgehend auf den Erweiterungsbereich der 1. Änderung der Bebauungspläne (siehe Abbildung 1).

Folgende Funktionen werden aufgrund ihrer Ausprägung im Plangebiet als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung eingestuft.

- Bioklimatische Ausgleichsfunktion:

Das regional bedeutsame Frischluftentstehungsgebiet gemäß Regionalplan Leipzig Westsachsen (RPI L-WS) ist im randlichen Bereich von der Planung betroffen.

- Böden mit extremen Standortbedingungen

Es sind Böden mit besonderen spezifischen Standortausprägungen betroffen: besonders trockene Böden und besonders nasse Böden.

Weitere besondere Funktionen werden nicht betrachtet.

Boden: Es sind ehemals militärisch genutzte Flächen mit anthropogen beeinflussten Böden betroffen. Die Böden sind nicht besonders ertragreich. Biotische Ertragsfunktion, Filterfunktion, Retentionsfunktion sind gering bis mittel ausgeprägt.

Wasser: Grundwasserschutzfunktionen sind nicht beeinträchtigt bei Einhaltung von wasserfachlichen Anforderungen für die Entwässerungsplanung sowie für den Umgang und Abführung mit anfallendem Niederschlagswasser im Zuge eines standortspezifischen Entwässerungskonzeptes.

Biotopentwicklungsfunktion: Der Verlust von Wald wird im Rahmen der Beantragung zur Waldumwandlung umfassend erfasst und durch entsprechende Aufforstungsmaßnahmen ausgeglichen.

Lebensraumfunktion: Der Verlust von ökologisch wertvollen Biotopen und Lebensräumen wird im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfasst und durch entsprechenden Maßnahmen kompensiert.

3.2.2 Bewertung der Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung Dreiheide

Bioklimatische Ausgleichsfunktion:

Das regional bedeutsame Frischluftentstehungsgebiet gemäß Plankapitel 4.1.4, Karte 16 Regionalplan Leipzig Westsachsen ist im randlichen Bereich von der Planung betroffen.

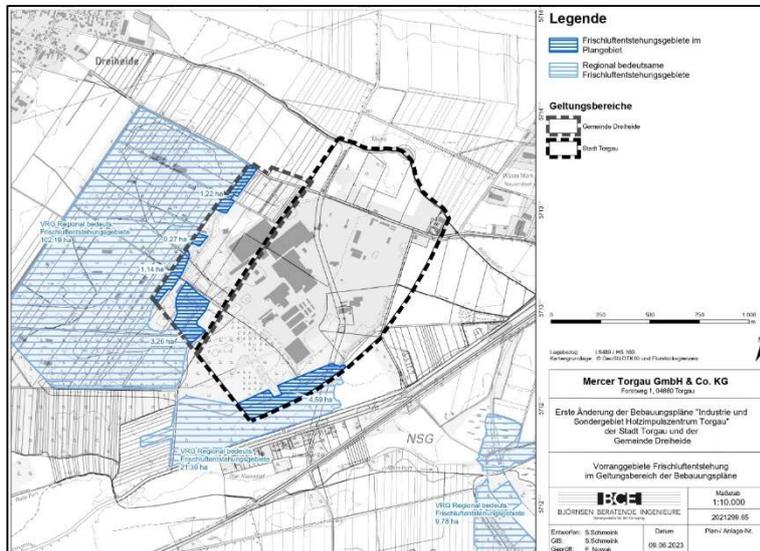


Abbildung 7: Frischluftentstehungsgebiete gemäß Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Im Bereich der Gemeinde Dreiheide sind rund 5,9 ha (im Bereich der Stadt Torgau ca. 4,6 ha) des regional bedeutsamen Frischluftentstehungsgebietes betroffen. Die Flächen sind innerhalb des Erweiterungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans gelegen oder innerhalb von Flächen, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Maßnahmeflächen insbesondere als Wald festgesetzt waren. Insgesamt wird die Funktionsfähigkeit des regional bedeutsamen Frischluftentstehungsgebietes für den Wirkungsraum Torgau bei Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt, wie im Zielabweichungsverfahren bestätigt wurde. Dennoch gehen Flächen verloren, deren Funktionsverlust zu bewerten ist.

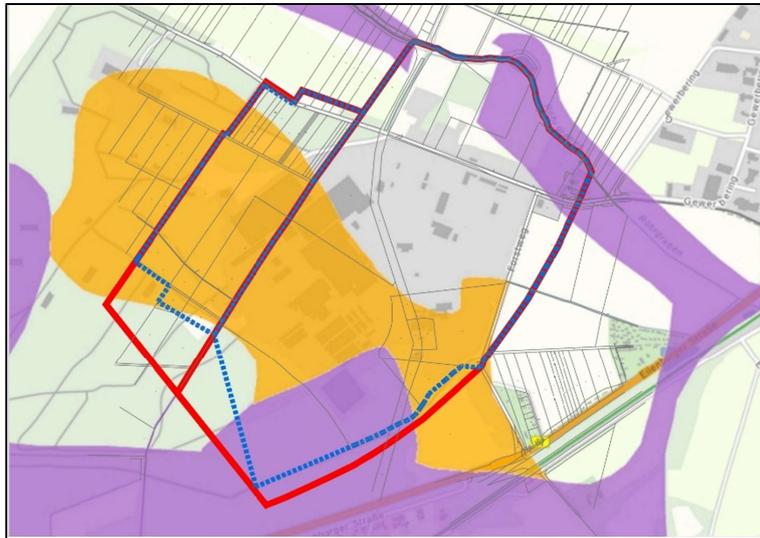
Die Ausprägung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion wird im Bestand aufgrund ihrer randlichen Lage innerhalb des Frischluftentstehungsgebiets mit 1 eingestuft. Der Verlust der Frischluftentstehungsflächen ist mit einem Funktionswert von 0 anzusetzen. Somit beträgt der Funktionsminderungsfaktor 1,0.

Tabelle 11: Bewertung der Minderung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion

betreffene Funktionen und Funktionsräume	Größe in m ²	Funktionsminderungsfaktor	Wertminderung der Funktionen
Bioklimatische Ausgleichsfunktion			
Verlust von Bereichen des regional bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiets in Torgau	46.000	1,0	46.000,00
Verlust von Bereichen des regional bedeutsamen Frischluftentstehungsgebiets in Dreiheide	59.000	1,0	59.000,00
Verlust von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung: Frischluftentstehungsgebiet			105.000,00

Böden mit extremen Standortbedingungen

Es sind Böden mit besonderen spezifischen Standortausprägungen betroffen: besonders trockene Böden und besonders nasse Böden.



Ocker: besonders trockene Böden
Lila: besonders nasse und feuchte Böden

Abbildung 8: Böden mit extremen Standorteigenschaften

Quelle: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida>

Es werden nur die Flächen im Erweiterungsbereich betrachtet, weil für die Flächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne die Überbauung und Versiegelung der Böden bereits in sehr großem Umfang zulässig war bzw. innerhalb der Maßnahmeflächen Eingriffe in den Boden durch Bodenbewegungen wie Aufschüttungen insbesondere am nordwestlichen Rand erlaubt waren. Im Erweiterungsbereich der Stadt Torgau sind ca. 0,9 ha besonders trockene Böden und 3,7 ha besonders nasse und feuchte Böden betroffen, im Erweiterungsbereich der Gemeinde Dreiheide geht es um rund 1,3 ha besonders trockene Böden.

Die Ausprägung der extremen Bodenstandorte wird im Bestand mit 1,5 eingestuft, weil sich diese Extrem-Standortbedingungen vor Ort nicht besonders deutlich zeigen. Der Verlust der Frischluftentstehungsflächen ist mit einem Funktionswert von 0 anzusetzen. Somit beträgt der Funktionsminderungsfaktor 1,5.

Tabelle 12: Bewertung der Minderung der Bodenfunktionen

betroffene Funktionen und Funktionsräume	Größe in m ²	Funktionsminderungsfaktor	Wertminderung der Funktionen
Bodenfunktionen: extreme Standorte			
Verlust von besonders trockenen Böden in Torgau	9.000	1,5	13.500,00
Verlust von besonders trockenen Böden in Dreiheide	13.000	1,5	19.500,00
Verlust von besonders nassen Böden in Torgau	37.000	1,5	55.500,00
Verlust von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung: Extreme Standorte			88.500,00

3.2.3 Zusammenfassung des funktionsbezogenen Eingriffs in Dreiheide

Zusammenfassend stellt sich die funktionsbezogene Eingriffsermittlung für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“ der Gemeinde Dreiheide wie folgt dar:

Tabelle 12: Zusammenfassung der funktionsbezogenen Eingriffsbewertung Dreiheide

Funktion	Wertminderung der Funktionen
Frischluftentstehung	- 59.000
Böden mit extremen Standorteigenschaften	- 19.500
Summe der Funktionsminderungen	- 78.500

Im Ergebnis wird für die Bilanzierungsfläche (Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plan Dreiheide) ein Eingriff in Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung in Höhe von **78.500** ermittelt. Der Eingriff ist extern auszugleichen.

3.2.4 Zusammenfassung des funktionsbezogenen Eingriffs in Dreiheide und Torgau

Auf Torgauer Flur wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Sondergebiet Holzimpulszentrum Torgau“, Stadt Torgau ein naturschutzrechtlicher funktionsbezogener Eingriff in Höhe von insgesamt rund 115.000 Wertpunkten ermöglicht.

Die folgende Tabelle fasst die mit der 1. Änderung der beiden Bebauungspläne insgesamt ermöglichten naturschutzrechtlichen funktionsbezogenen Eingriffe zusammen.

Tabelle 13: Zusammenstellung der funktionsbezogenen naturschutzrechtlichen Eingriffe, die mit den Änderungen der B-Pläne (Torgau und Dreiheide) ermöglicht werden

Funktion	gesamt	Torgau	Dreiheide
Frischluftentstehung	- 105.000	- 46.000	-59.000
Böden mit extremen Standorteigenschaften	- 88.500	- 69.000	- 19.500
Summe der Funktionsminderungen	- 193.500	- 115.000	78.500

4. Externer Ausgleich

Für den naturschutzrechtlichen Eingriff, der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans der Gemeinde Dreiheide ermöglicht wird, sind externe Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Um den naturschutzrechtlichen Eingriff im Bereich Dreiheide zu kompensieren sind

- 1.843.650 Wertpunkte für den biotopbezogenen Eingriff und

- 78.000 Wertpunkte für den funktionsbezogenen Eingriff

durch externe Aufwertungsmaßnahmen zu erbringen.

Derzeit werden Verhandlungen über ein geeignetes Grundstück durchgeführt, auf dem die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Literatur und Quellen

ADAM, K; W. NOHL UND W. VALENTIN (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft. Düsseldorf.

MANNSFELD, K. UND H. RICHTER (HRSG.) (1995): Naturräume in Sachsen. Forschungen zur deutschen Landeskunde B. 238. Trier.

LANDESDIREKTION SACHSEN (Hrsg.): Raumplanungsinformationssystem RAPIS

SÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT (SMUL), Dresden:
Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Fassung 2009.

Standortbezogene Gutachten und Grundlagen

bioplan GUTACHTERBÜRO FÜR STADT- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE: Mercer Torgau, ehemals HIT Holzindustrie Torgau - Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 27/2012 - Biotoptypenkartierung 23.03. bis 30.09.2023. Leipzig 17.10.2023.

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) geändert worden ist)